



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA A VYHODNOCENÍ UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA VE VYBRANÉ LOKALITĚ V OKRESE BRNO - VENKOV

ANALYSIS AND EVALUATION OF THE PLACEMENT OF BUILDINGS  
ACCORDING TO THE BUILDING CODE IN BRNO-VENKOV

## DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Jana Zichová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2017



# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Studentka: **Bc. Jana Zichová**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Alena Superatová, Ph.D.**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Analýza a vyhodnocení umístování staveb dle stavebního zákona ve vybrané lokalitě v okrese Brno – venkov**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Zjistit, jakým způsobem se stavby umísťují a zaměřit se zejména na možnost udělování výjimek ze vzájemných odstupů staveb. Na konkrétních případech v lokalitě Brno – venkov ukázat aplikaci § 26 vyhl. č. 501/2006 Sb. (v platném znění) v praxi.

### **Cíle diplomové práce:**

Analyzovat problematiku umístování staveb dle stavebního zákona, se zaměřením na možnost udělení výjimky z ustanovení § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. (v platném znění).

### **Seznam doporučené literatury:**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

## ***Abstrakt***

Tato práce se zabývá analýzou a vyhodnocením umístování staveb dle stavebního zákona. Práce má dvě části: v teoretické části je v první řadě popsán stavební zákon a základní pojmy spojené s umístováním staveb, dále jsou podrobně rozebrány formy územních rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že problematika umístování staveb je značně rozsáhlá, je snahou práce více se věnovat výjimkám při umístování staveb, tedy vyhlášce č. 501/2006 Sb., v platném znění. Druhá, praktická část, na třech příkladech ukazuje právě postup projednání výjimek z odstupových vzdáleností v lokalitě Brno-venkov. V závěru práce je zhodnoceno naplnění cílů a jsou uvedeny výsledky práce.

## ***Abstract***

This thesis analyses and evaluates the placement of buildings according to the building code. The thesis has two parts: in the theoretical part, it describes the building code and basic concepts related to the placement of buildings, and analyses the forms of planning permission in detail. Since the issue of the placement of buildings is quite extensive, it is the thesis deals with the exceptions of buildings situation rules more in detail, namely with Decree No. 501/2006 Coll. The second, practical part, shows the procedure of proceedings these exceptions on three examples from Brno-venkov region. At the end of the thesis, goals and results of the work are evaluated.

## ***Klíčová slova***

Stavba, stavební zákon, stavební úřad, územní plán, umístění, územní souhlas, územní rozhodnutí, výjimka

## ***Keywords***

Building, building code, building office, plan, location, planning consent, planning permission, exception

***Bibliografická citace***

ZICHOVÁ, J. *Analýza a vyhodnocení umístování staveb dle stavebního zákona ve vybrané lokalitě v okrese Brno-venkov*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 87 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 11. 5. 2017

.....  
podpis diplomanta

Bc. Jana Zichová

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí této diplomové práce, Ing. Aleně Superatové, PhD., za veškerý čas, který mi věnovala, a za její věcné a přínosné připomínky a rady. Velký a upřímný dík patří také nejbližším, kteří mne po celou dobu mých studií podporovali a vytvářeli mi ke zdárnému dokončení studia co nejlepší podmínky.





# OBSAH

1	TEORETICKÁ ČÁST .....	9
1.1	ÚVOD.....	9
1.1.1	<i>Přehled právních předpisů .....</i>	9
1.1.2	<i>Stavební zákon .....</i>	12
1.1.3	<i>Základní pojmy .....</i>	13
1.2	UMISŤOVÁNÍ STAVEB .....	15
1.2.1	<i>Obecně.....</i>	15
1.2.2	<i>Stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.....</i>	16
1.2.3	<i>Rozhodnutí o umístění stavby .....</i>	17
1.2.4	<i>Územní souhlas.....</i>	30
1.2.5	<i>Veřejnoprávní smlouva.....</i>	34
1.2.6	<i>Společné územní a stavební řízení, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru .....</i>	36
1.2.7	<i>Zjednodušené územní řízení.....</i>	39
1.2.8	<i>Vyhláška č. 501/2006 Sb.....</i>	39
1.2.9	<i>Výjimky a umístění stavby.....</i>	44
2	PRAKTICKÁ ČÁST .....	46
2.1	příklad 1 – garáž na hranici pozemku.....	46
2.1.1	<i>Předmět žádosti .....</i>	46
2.1.2	<i>Lokalita.....</i>	47
2.1.3	<i>Průběh řízení .....</i>	49
2.1.4	<i>Názor .....</i>	53
2.2	příklad 2 – samostatně stojící RD I. ....	55
2.2.1	<i>Předmět žádosti .....</i>	55
2.2.2	<i>Lokalita.....</i>	55

2.2.3	<i>Průběh řízení</i> .....	58
2.2.4	<i>Názor</i> .....	68
2.3	příklad 3 – samostatně stojící RD II.....	69
2.3.1	<i>Předmět žádosti</i> .....	69
2.3.2	<i>Lokalita</i> .....	70
2.3.3	<i>Průběh řízení</i> .....	72
2.3.4	<i>Názor</i> .....	79
3	ZÁVĚR.....	82
4	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	84
4.1	Zákony .....	84
4.2	vyhlášky .....	84
4.3	KNIŽNÍ ZDROJE, časopisy .....	84
4.4	INTERNETOVÉ ZDROJE .....	84
5	SEZNAM ZKRATEK.....	86
6	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	87

# 1 TEORETICKÁ ČÁST

## 1.1 ÚVOD

V této úvodní části diplomové práce bude stručně představena v současnosti platná legislativa na úseku umísťování staveb, budou zmíněny klíčové pojmy a ustanovení stavebního zákona, a podrobně budou rozebrány možnosti umístění staveb, které nám stavební zákon nabízí.

### 1.1.1 Přehled právních předpisů

#### *Stavební zákon*

Bezpochyby nejdůležitějším právním předpisem, ze kterého se vychází nejen při umísťování staveb, ale třeba i při jejich povolování, uvádění do užívání, změnách, odstraňování, atd., je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Jedná se o zákon účinný od 1. 1. 2007, který k tomuto datu nahradil předchozí zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon platil více než 30 let, postupy v něm měli úředníci stavebních úřadů zažité a mnozí z nich i teď, víc než 10 let od té doby, co nový stavební zákon vstoupil v platnost, na tuto „starou padesátku“ a některé její postupy vzpomínají.

Ač je současný stavební zákon zákonem poměrně novým, už má za sebou řadu novelizací. Ta asi zatím největší, s účinností od 1. 1. 2013, byla vydána ve Sbírce zákonů pod č. 350/2012 Sb. A chystá se novela další, snad i rozsáhlejší než ta z roku 2013. Návrh této novely schválila vláda v září roku 2016. Vzhledem k půlroční legisvakanci (tj. době mezi okamžikem platnosti a účinností zákona) se předpokládá nabytí účinnosti až v lednu 2018<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2017-02-23]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>

Dle informací přímo z MMR ČR<sup>2</sup> by tato novela měla ulehčit život větším i menším stavebníkům.

### ***Správní řád***

Stavební zákon ale není jediným právním předpisem, kterým je nutné se při umísťování staveb řídit. Neopominutelným je např. zákon č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“).

Z hlediska právního řádu České republiky je správní řád základním předpisem, který upravuje procesy řízení před správním úřadem, ale jen pokud procesy a postupy daného řízení nejsou upraveny jinde, v tzv. zvláštním předpisu. Právě stavební zákon je ve vztahu ke správnímu řádu zvláštním předpisem. Znamená to tedy, že pokud je daný problém či procesní krok upraven ve stavebním zákoně, použijí se ustanovení stavebního zákona. Pouze pokud daná problematika nebo její část stavebním zákonem upravena není, využijí se ustanovení správního řádu. Úprava správního řádu je tedy ve vztahu ke stavebnímu zákonu subsidiární.

Jak bude podrobněji rozebráno dále, např. průběh řízení o umístění stavby je stavebním zákonem upraven prakticky celý. Ze správního řádu se využívají např. ustanovení o doručování. Naopak řízení o výjimkách (např. z odstupových vzdáleností staveb) není stavebním zákonem upraveno vůbec, a veškeré lhůty a postupy vycházejí ze správního řádu.

### ***Prováděcí předpisy***

Vzhledem k tomu, že je prakticky nemožné upravit danou problematiku dostatečně v jediném právním předpisu, většina zákonů, a ten stavební nevyjímaje, má hned několik prováděcích předpisů. Jedná se o tyto předpisy<sup>3</sup>:

---

<sup>2</sup> MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

<sup>3</sup> *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2017-02-23]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Archiv-sekce-Pravo-a-legislativa/Provadeci-vyhlasky-k-zakonu-o-uzemnim-planovani-a](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Archiv-sekce-Pravo-a-legislativa/Provadeci-vyhlasky-k-zakonu-o-uzemnim-planovani-a)

- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech, v platném znění: stanovuje např. náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem, provádění a obsah zkoušek, způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů,
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění: stanovuje rozsah a obsah dokumentace pro jednotlivá řízení u stavebního úřadu,
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění: podrobněji upravuje obsah územně analytických podkladů a jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace,
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění: zabývá se požadavky při vymezení ploch a pozemků, při umísťování staveb na pozemcích, ...,
- Vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu;
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění: upravuje obsahové náležitosti jednotlivých žádostí a opatření stavebního úřadu,
- Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, v platném znění;

Výše uvedené předpisy jsou poměrně rozsáhlé a v žádném případě je nelze při rozhodování podle stavebního zákona opomenout.

### ***Další***

Zdaleka se však nejedná o všechny předpisy, které se v řízeních podle stavebního zákona uplatňují. Existuje celá řada předpisů, zákonů, vyhlášek a nařízení vlády, z nichž se při řízeních dle stavebního zákona uplatní alespoň některá ustanovení. Jedná se například o některá ustanovení ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění; zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a z mnohých dalších předpisů.

Zapomenout nelze ani na české technické normy, které však obecně nejsou závazné<sup>4</sup>.

Z množství výše uvedených předpisů, které se v řízeních podle stavebního zákona více či méně uplatňují, je patrné, že problematika na úseku stavebního zákona je velmi obsáhlá a komplikovaná.

### 1.1.2 Stavební zákon

Hlavním předpisem používaným při umisťování staveb, je stavební zákon, tedy zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007 a do dnešního dne byl 14× novelizován a chystají se novely další (ta nejbližší pravděpodobně na začátek roku 2018).

Stavební zákon se dělí na sedm částí:

- Část první: Úvodní ustanovení (§ 1 – 3): tato část upřesňuje, co daný zákon upravuje a vymezuje základní pojmy pro účely tohoto zákona;
- Část druhá: Výkon veřejné správy (§ 4 – 17): tato část upravuje zejména působnost jednotlivých orgánů na úseku stavebního zákona;
- Část třetí: Územní plánování (§ 18 – 102): věnuje se územnímu plánování, pořizování územně plánovací dokumentace, územnímu rozhodování a umisťování staveb;
- Část čtvrtá: Stavební řád (§ 103 – 157): tato část se věnuje stavebnímu řízení a ohlašování staveb, jejich uvedení do užívání, změnám, odstraňování staveb, zvláštním pravomocem stavebních úřadů a povinností jednotlivých osob při přípravě, provádění a užívání staveb;
- Část pátá: Společná ustanovení (§ 158 – 184): zde jsou vymezeny zejména vybrané činnosti ve výstavbě, obecné požadavky na výstavbu, dále se tato část věnuje deliktům a jejich trestání;
- Část šestá: Přechodná a závěrečná ustanovení (§ 185 – 197),
- Část sedmá: Účinnost (§ 198),

Z hlediska umisťování staveb, které je tématem této práce, jsou dle mého názoru nejdůležitějšími částmi část první (která říká, co vlastně stavební zákon upravuje a ujasňuje

---

<sup>4</sup> § 4, odst. 1, zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů

základní pojmy), dále část druhá (která se zabývá působností a pravomocemi jednotlivých správních orgánů) a část třetí (zejména ust. § 76 až ust. §96a, které se zabývají opravdu čistě umisťováním staveb). Je ale podstatné si uvědomit, že žádnou část stavebního zákona či jednotlivé ustanovení nelze vytrhnout ze stavebního zákona jako z celku, nebo ji při rozhodování podle stavebního zákona opomenout.

### 1.1.3 Základní pojmy

Aby nedocházelo k nejasnostem a dohadům, co který pojem znamená, prakticky každý právní předpis v ČR má hned na svém začátku definovány základní pojmy. Nejinak je tomu u stavebního zákona. Níže jsou citovány vybrané základní pojmy ze stavebního zákona, které jsou při umisťování staveb dle mého názoru nejdůležitější a často používané:

- stavební pozemek – *„pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určen k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem<sup>5</sup>“*
- zastavěné území – *„území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“)<sup>6</sup>“*
- zastavitelná plocha – *„plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje<sup>7</sup>“*
- územně plánovací dokumentace – *„1. zásady územního rozvoje; 2. územní plán; 3. regulační plán<sup>8</sup>“*
- stavba – *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební*

---

<sup>5</sup> § 2, odst. 1, písm. b), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>6</sup> § 2, odst. 1, písm. d), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>7</sup> § 2, odst. 1, písm. j), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>8</sup> § 2, odst. 1, písm. n), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



*úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu<sup>9</sup>“*

- změna dokončené stavby – „a) *nástavba, kterou se stavby zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby<sup>10</sup>“*
- zastavěná plocha pozemku – „*součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny<sup>11</sup>“*

Na tomto místě si neodpustím menší vsuvku: na první pohled by se mohlo zdát, že jsou jednotlivé pojmy definovány dostatečně jasně. Ze zkušeností mnohých stavebních úřadů tomu tak ale často není. Takovým nejasným pojmem, kvůli kterému vznikají časté problémy mezi projektanty (potažmo stavebníky) a stavebními úřady při projednávání umístování staveb, je zejména zastavěná plocha. Např. pro umístění rodinného domu o zastavěné ploše maximálně 150 m<sup>2</sup> postačí územní souhlas, pokud je rodinný dům větší, je pro umístění takové stavby vyžadování územní rozhodnutí.

Aby nedocházelo ke zbytečným nejasnostem, vydalo MMR ČR, které je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a stavebního řádu, pracovní pomůcku k § 2

---

<sup>9</sup> § 2, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>10</sup> § 2, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>11</sup> § 2, odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

odst. 7 stavebního zákona, který právě zastavěnou plochu definuje<sup>12</sup>. Ta jednoduše a s ilustracemi ukazuje, jak postupovat při výpočtu zastavěné plochy u jednotlivých typů objektů. Pomůcka je volně dostupná na webových stránkách ministerstva. Správné určení zastavěné plochy je velmi důležité, neboť v některých případech se způsob projednání odvíjí právě od velikosti zastavěné plochy.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon není jediným předpisem, který je při řízeních podle stavebního zákona využíván, každý další právní předpis více či méně související s problematikou stavebního zákona nám přináší další pojmy, jejich rozšíření či ujasnění.

## **1.2 UMISŤOVÁNÍ STAVEB**

### **1.2.1 Obecně**

Umístění stavby je u většiny staveb prvním krokem při projednávání záměru. Prakticky každá stavba musí být prvně umístěna – projednána územně, a až následně může být povolena stavebně, tedy samotná realizace záměru (samozřejmě vyžaduje-li to zákon).

Obecně se dá vycházet z toho, že stavby vyžadují územní rozhodnutí (konkrétně rozhodnutí o umístění stavby). V některých případech lze územní rozhodnutí nahradit regulačním plánem, územní rozhodnutí také může být nahrazeno veřejnoprávní smlouvou.

Za určitých podmínek specifikovaných zákonem a pouze pro určité typy staveb postačí jakási zjednodušená forma umístění stavby. Ta se nazývá územní souhlas.

Některé stavby dokonce za určitých, zákonem dále specifikovaných, podmínek nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

Při umisťování staveb je posuzován zejména soulad s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování (zejm. s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území), s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (zejm. s obecnými požadavky na využívání území),

---

<sup>12</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Pracovni-pomucka-k-%C2%A7-2-odst-7-stavebniho-zakona>

s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů<sup>13</sup>.

### **1.2.2 Stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas**

Záměry, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, jsou vyjmenovány v ust. §79, odst. 2 stavebního zákona.

Cílem této práce není přepsat stavební zákon, proto jen namátkou: jedná se např. o sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti<sup>14</sup>, skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení<sup>15</sup>, bazén do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku<sup>16</sup>, a další.

To, že jsou stavby uvedené v ust. §79, odst. 2 stavebního zákona, ovšem neznamená, že by si při realizaci těchto staveb mohli stavebníci počínat zcela svévolně. Jak je uvedeno v následujících odstavcích tohoto ustanovení, pokud se jedná o kulturní památku, určité projednání na stavebním úřadě nutné je. Stejně tak je některé z vyjmenovaných záměrů nutné projednat, pokud se nacházejí v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny<sup>17</sup>. Dotčeným orgánem, který vydává k projednávanému záměru závazné stanovisko, bude obecní úřad obce s rozšířenou působností či krajský úřad. Dále se ust. § 79, odst. 2 stavebního zákona nevztahuje na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí<sup>18</sup>.

Pokud snad záměr, uvedený v ust. § 79, odst. 2 stavebního zákona vyžaduje provedení zemních prací nebo terénních úprav (což dle mého názoru vyžaduje prakticky každý

---

<sup>13</sup> § 90, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>14</sup> § 79, odst. 2, písm. i), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>15</sup> § 79, odst. 2, písm. n), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>16</sup> § 79, odst. 2, písm. p), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>17</sup> § 79, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

z vyjmenovaných záměrů), je stavebník povinen zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu bez projednání na stavebním úřadě, tak říkajíc na vlastní zodpovědnost<sup>19</sup>. Stejně tak musí stavebníci respektovat územně plánovací dokumentaci.

Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce<sup>20</sup>. Z praxe stavebních úřadů je mi známo, že se jedná třeba o výměnu oken ve stávajících rozměrech, o výměnu střešní krytiny, či zateplení rodinných domů.

### 1.2.3 Rozhodnutí o umístění stavby

Územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“) je jedním z pěti druhů územního rozhodnutí, které jsou vyjmenovány v ust. § 77 stavebního zákona. Kromě rozhodnutí o umístění stavby existuje ještě územní rozhodnutí o využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a územní rozhodnutí o ochranném pásmu<sup>21</sup>.

Konkrétně se rozhodnutí o umístění stavby věnují ust. § 79 a následující stavebního zákona. *„Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“*<sup>22</sup>.

Průběh územní řízení, jeho účastníci a další podstatné informace jsou uvedeny v ust. § 84 a následujících stavebního zákona.

---

<sup>18</sup> § 79, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>19</sup> § 79, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>20</sup> § 79, odst. 6, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>21</sup> § 77, odst. 6, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>22</sup> § 79, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## ***Žádost***

Prvním krokem pro projednání umístění stavby je podání žádosti. V první řadě musí žádost splňovat náležitosti uvedené v ust. § 37 správního řádu, zejména tedy musí být patrné, kdo podání činí (to, jak se identifikují fyzické osoby, podnikající fyzické osoby, či právnické osoby, je uvedeno také ve správním řádu), žádost samozřejmě musí být podepsána<sup>23</sup>. Dále (a to už je uvedeno ve stavebním zákoně), musí být v žádosti uvedeny základní údaje o požadovaném záměru (zejm. název stavby, její druh, účel a místo), dále musí být identifikován pozemek či stavba, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, a dále by měly být uvedeny osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno<sup>24</sup>.

To všechno vypadá poměrně složitě, žadatelům o územní rozhodnutí určitě podání usnadní skutečnost, že žádost se podává příslušnému stavebnímu úřadu na předepsaném formuláři, který je přílohou č. 1 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění. Tento formulář je jakýmsi vodítkem pro žadatele, aby na žádné potřebné informace nezapomněl. Pokud by snad žadatel něco ve formuláři vyplnit zapomněl či nedokázal, je správní orgán (v tomto případě stavební úřad) v souladu se správním řádem povinen žadateli pomoci vady odstranit nebo ho k jejich odstranění vyzvat.

K žádosti se připojí podklady, které jsou uvedeny v ust. § 86 stavebního zákona, tedy:

- 1) doklady prokazující vlastnické právo
- 2) závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů
- 3) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
- 4) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury či plánovací smlouvu
- 5) dokumentace pro vydání územního rozhodnutí<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> § 77, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>24</sup> § 86, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>25</sup> § 86, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Ad 1) V první řadě je nutné doložit doklad, kterým žadatel prokáže své právo k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn. Tento doklad k žádosti nemusí být připojen v případě, že je možné tato práva ověřit v katastru nemovitostí, to znamená zejm. tehdy, kdy žadatel o územní rozhodnutí je zároveň i vlastníkem pozemků, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn. Tento případ, kdy žadatel je totožný s vlastníkem pozemku, je asi nejčastější.

Naopak prokázat právo k pozemku je nutné např. v situaci, kdy při umisťování novostavby rodinného domu budou umisťovány i zpevněné plochy (typicky příjezd k nemovitosti) a tyto plochy budou alespoň z části na pozemku, který je před nemovitostí a který velmi často bývá ve vlastnictví obce či kraje. V souladu s ust. § 86, odst. 3 stavebního zákona postačí, pokud v těchto případech žadatel doloží souhlas vlastníka předmětných pozemků. Jak jsem ale zjistila při zpracovávání této práce, některé stavební úřady vyžadují doložit přímo smlouvu k těmto pozemkům, což, jak se domnívám, je již nad rámec zákona. Pak jsou samozřejmě situace, kdy si uzavření smlouvy vymíní sám vlastník přímo dotčeného pozemku (často se jedná např. o pozemky ve vlastnictví Jihomoravského kraje).

Ad 2) Dále je nutné přiložit závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů. Kdo nebo co je to dotčený orgán, je dosti široce definováno v ust. § 136 správního řádu. Podle tohoto ustanovení se jedná o ty orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a dále jsou to správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu<sup>26</sup>. Bohužel, z této definice asi většině stavebníků, a nebojím se tvrdit, že často ani úředníkům stavebních úřadů, není jasné, který „úřad“ je v tom kterém konkrétním případě dotčeným orgánem. Pomůckou může být např. internetová příručka Dotčené orgány v procesu územního plánování na webu [www.uur.cz](http://www.uur.cz), která je přístupná nejen orgánům státní správy, ale i odborné a laické veřejnosti<sup>27</sup>. Tato příručka by měla všem osobám zainteresovaným nejen v procesu umisťování staveb pomoci zorientovat se v dotčených orgánech, které spolupůsobí nejen při pořizování územně plánovací dokumentace, ale i v územním řízení podle stavebního zákona.

---

<sup>26</sup> § 136, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>27</sup> *Ústav územního rozvoje* [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588>

Ad 3) Dále je nutné přiložit stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Stavební úřady ze své praxe již vědí, jaké sítě jsou v jejich správním obvodu umístěny a kdo je spravuje. Sami vlastníci technické infrastruktury mají zákonnou povinnost vést evidenci technické infrastruktury, která obsahuje polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech i výškové umístění<sup>28</sup>. Ze zákona mj. vyplývá i povinnost vlastníků technické infrastruktury sdělovat na žádost pořizovatele územně analytických podkladů, územní studie nebo územně plánovací dokumentace, obecního úřadu, žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, stavebníka nebo osoby jím zmocněné, do 30 dnů údaje o poloze sítí, podmínkách napojení, ochrany a další nezbytné údaje. Z tohoto ustanovení by se mohlo zdát, že zažádá-li pořizovatel územně analytických podkladů všechny vlastníky technické infrastruktury, mohly by být tyto údaje o sítích technické infrastruktury součástí těchto podkladů, podle kterých stavební úřad při umisťování stavby rozhoduje. Bohužel tomu tak, jak jsem zjistila, většinou není. Z územně analytických podkladů či z územních plánů jsou často patrné pouze některé sítě technické infrastruktury. Častý je i případ, kdy je v územně plánovací dokumentaci sice některá síť zanesena, ale informace o tom, kdo je jejím vlastníkem či správcem, chybí. Pracovníci stavebních úřadů se tedy bohužel celkem často se žadateli přou, zda je opravdu to které vyjádření nutné. Žadatelé z řad laické veřejnosti často např. neví, proč by měli vyjádření dokládat, když žádné nové přípojky nezřizují. Existence ochranných pásem je pro ně naprostou zbytečností a požadavek na doložení těchto vyjádření často vnímají skoro až jako šikanu z řady stavebního úřadu.

Ad 4) Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury se dokládají pouze tehdy, vyžaduje-li záměr vybudování nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury. Některé stavební úřady si toto ustanovení vykládají tak, že se nejedná pouze např. o prodloužení hlavních řadů, ale smlouvy vyžadují i ve chvílích, kdy by se projednávaná stavba měla na určitou síť napojit. Požadavek na tyto smlouvy stavební úřady

---

<sup>28</sup> § 161, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

obhajují tím, že přece z pozice stavebního úřadu nemohou vědět, zda mají síť dostatečnou kapacitu, aby na ně bylo možné stavbu napojit. Stavební úřady mají obavy z toho, že pokud by povolily stavbu např. rodinného domu bez těchto smluv, mohlo by se stát, že následně vlastník technické infrastruktury neumožní napojení objektu na síť. Pokud by šlo třeba o vodovod nebo elektrickou energii, mohlo by jít o velký problém.

Jako příklad je možné uvést novostavbu RD. Takový typ stavby bývá standardně napojen minimálně na přípojky vody, splaškové kanalizace a samozřejmě elektrické energie. Přípojku vody a kanalizace si obvykle projedná přímo stavebník v rámci celého RD, samozřejmě za předpokladu, že doloží potřebná vyjádření, příp. odsouhlasenou dokumentaci přípojek. Přípojku elektrické energie ale obvykle řeší provozovatel distribuční soustavy sám. A právě v takovém případě je smlouva o smlouvě budoucí o napojení z distribuční soustavy nutností.

Ad 5) Asi samozřejmostí je dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace má obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část<sup>29</sup>. Dokumentace musí být zpracována projektantem, ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění. Seznam autorizovaných osob a rozsah jejich oprávnění je dostupný na webu ČKAIT<sup>30</sup>. Pokud dokumentace není zpracovaná oprávněným projektantem, stavební úřad bez dalšího řízení zastaví<sup>31</sup>.

Jak vyplývá z výše uvedeného, k žádosti musí být doloženo poměrně velké množství podkladů. Bohužel, většina žadatelů z řad občanů - laiků obvykle neví, které konkrétní podklady je k žádosti nutné přiložit, protože netuší, co si představit pod dosti abstraktními pojmy, jako jsou třeba již zmiňované „dotčené orgány“ nebo „vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury.“ Většinou se jdou na stavební úřad zeptat, co „k tomu budou

---

<sup>29</sup> příloha č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

<sup>30</sup> *ČESKÁ KOMORA AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ ČINNÝCH VE VÝSTAVBĚ* [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.ckait.cz/autorizovane-osoby>

<sup>31</sup> § 86, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



potřebovat.“ Obvykle se jedná o lidi, kteří se v dané problematice nepohybují a ta je pro ně takřkajíc „španělskou vesnicí.“ Informací, které na stavebním úřadě ohledně projednání daného záměru získají, je opravdu spousta. V té změti informací bohužel žadatelé často na některé zapomenou, a nezdá se, že by se jim dostalo k tomu, že je žádost podána nekompletní. V takovém případě nezbude stavebnímu úřadu nic jiného, než žadatele vyzvat k doplnění žádosti (resp. chybějících podkladů)<sup>32</sup>. Dále je procesně nutné řízení usnesením přerušit podle správního řádu<sup>33</sup>, případně stanovit lhůtu k provedení úkonu<sup>34</sup>.

Čím dál oblíbenější je mezi laickou veřejností využívání tzv. „inženýringu“, kdy se žadatelé nechají v průběhu celého řízení zastupovat někým, kdo dané problematice rozumí (často to bývá přímo projektant). Ten se v problematice stavebního zákona pohybuje prakticky denně a sám díky svým zkušenostem ví, jaké podklady bude potřeba doložit ke kterému záměru, sežene je a na stavební úřad podá žádost již kompletní. Tím pádem může stavební úřad rovnou zahájit územní řízení. Jak jsem zjistila během komunikace s některými stavebními úřady na Brněnsku, je toto cesta, kterou stavební úřady vítají, neboť jim odpadne „zbytečná“ práce s procházením nekompletních žádostí, psaním výzev, přerušováním řízení a následným procházením nejen doložených dokladů, ale často i celé původní dokumentace, což je proces, který, k nelibosti žadatelů, celé řízení jen zdržuje.

### ***Zahájení územní řízení a jeho průběh***

V okamžiku, kdy je na stavebním úřadě podána kompletní žádost vč. všech požadovaných příloh, může stavební úřad oznámit zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

Účastníci územního řízení jsou specifikováni v ust. §85 stavebního zákona. Stavební zákon část účastníků vymezuje pozitivně: jedná se vždy o žadatele a o obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Dále se jedná o vlastníka pozemku či stavby, na které má být záměr uskutečněn (není-li sám žadatelem), případně i ten, kdo má k tomuto pozemku či stavbě jiné věcné právo (typicky se může jednat o osoby oprávněné z věcných břemen).

---

<sup>32</sup> § 86, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>33</sup> § 64, odst. 1, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>34</sup> § 39, odst. 1, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Dále se jedná o vlastníky sousedních pozemků či staveb, jejichž právo by mohlo být rozhodnutím přímo dotčeno, případně i o osoby, které mají k těmto sousedním pozemkům a stavbám jiné věcné právo. Dále jde o osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. V současné době se za takové osoby považují spolky, dříve označované jako občanská sdružení<sup>35</sup>. Dále stavební zákon negativně stanovuje, že účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.<sup>36</sup>

Spolu s oznámením zahájení územního řízení může stavební úřad nařídit i ústní jednání, a pokud je to účelné, může toto jednání stavební úřad spojit s ohledáním na místě<sup>37</sup>. Při komunikaci se stavebními úřady na Brněnsku jsem zjistila, že úředníci poměrně často využívají možnosti jet přímo na místo samé. Umožní jim to udělat si jasný obrázek o území. Zároveň je to určitě příjemnější a pohodlnější pro samé účastníky řízení, kteří často v sousedních nemovitostech žijí. Je pro ně tedy daleko jednodušší vyjít před dům, než jet na ústní jednání na úřad, který sídlí často v jiné obci. Samotná ústní jednání (ať už s ohledáním na místě nebo bez něj) stavebnímu úřadu umožní setkat se s investorem či projektantem, a ujasnit si případné nejasnosti.

Účastníci řízení mohou své námitky (a dotčené orgány svá stanoviska) uplatnit nejpozději do ústního jednání. O tomto právu, jakož i o náležitostech podaných námitek je stavební úřad účastníky povinen poučit<sup>38</sup>.

O průběhu ústního jednání musí být sepsán protokol, který by měl splňovat náležitosti podle ust. § 18 správního řádu. V takovém protokolu musí být mimo jiné uvedeno, kdo se jednání zúčastnil, musí z něj být patrné, o jednání v jaké věci šlo. Každý ze zúčastněných má právo se k danému záměru vyjádřit a nejpozději do protokolu uvést své námitky a připomínky. Protokol by měli podepsat všichni zúčastnění<sup>39</sup>.

Stavební zákon zároveň poskytuje stavebním úřadům možnost od ústního jednání upustit, a to v případě, kdy jsou mu dobře známy poměry v území, a žádost poskytuje

---

<sup>35</sup> MALÝ, Stanislav. *Stavební zákon: komentář*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-985-2. s. 154

<sup>36</sup> § 85, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>37</sup> § 87, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>38</sup> § 87, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>39</sup> § 18, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

dostatečný podklad pro posouzení záměru<sup>40</sup>. Jak jsem zjistila během komunikace se stavebními úřady, této možnosti využívají stavební úřady zejména u záměrů, které „nikoho nezajímají.“ Když jsem se snažila zjistit, o jaké záměry jde, úředníci poměrně těžko hledali odpovědi, vždy záleží na konkrétním záměru a lokalitě, kde by měl být umístěn. Nakonec jsem usoudila, že se jedná třeba o studny umístěvané v zahradách přiléhajících k rodinným domům, či o přeložky sítí technické infrastruktury, které nejsou příliš rozsáhlé a nacházejí se v extravilánu.

V případě, že stavební úřad od ústního jednání upustí, musí stanovit lhůtu (min. 15 dnů), do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.<sup>41</sup>

Podrobnosti o závazných stanoviscích, o tom, co mají námitky splňovat, a jaké námitky mohou účastníci řízení vznášet, pojednává ust. § 89 stavebního zákona. O náležitostech podaných námitek stavební úřad musí účastníky poučit už v oznámení o zahájení řízení. Pokud je vznesena námitka, o které následně dojde k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad se takovou námitkou dále nezabývá. Pouze pokud k dohodě nedojde, musí se stavební úřad s námitkou vypořádat, to znamená, že ji posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek či rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, ale to pouze v případě, že námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitkách občanskoprávní povahy si může stavební úřad učinit úsudek sám, s jednou výjimkou, a tou jsou námitky týkající se vlastnických a jiných věcných práv. Pokud k takové námitce dojde, nezbuďte stavebnímu úřadu nic jiného, než řízení přerušit do doby vyřešení předběžné otázky, kterou je dořešení těchto práv, a odkázat účastníky řízení k soudu<sup>42</sup>.

V celém územním řízení stavební úřad doručuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě<sup>43</sup>. Pokud se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (tj. více než 30 účastníků<sup>44</sup>), doručuje stavební úřad veřejnou vyhláškou<sup>45</sup>. Veřejnou vyhláškou se doručuje i v případě, že záměr zasahuje do území několika obcí<sup>46</sup>.

---

<sup>40</sup> § 87, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>41</sup> § 87, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>42</sup> § 89, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>43</sup> § 87, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>44</sup> § 144, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Stavební úřad by měl rozhodovat bez zbytečného odkladu, nejdéle do 60 dnů od zahájení územního řízení, ve zvlášť složitých případech (tj. zejména v případech záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí, tzv. EIA), nejdéle do 90 dnů<sup>47</sup>.

### ***Posuzování záměru žadatele, vydání rozhodnutí, doba platnosti***

Stavební úřad v řízení posuzuje, zda je záměr v souladu<sup>48</sup>:

- s vydanou územně plánovací dokumentací – zpravidla se jedná o územní či regulační plán. Je nutné zkontrolovat zejména, zda v dané ploše je daný typ záměru možné umístit, zda rozhodování v lokalitě není podmíněno zpracováním územní studie či regulačního plánu. Nutné je samozřejmě zkontrolovat i další regulativy, typicky se jedná o maximální podlažnost staveb, jejich výšku či zastavěnost pozemku.
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území – cíle a úkoly územního plánování jsou definovány ve stavebním zákoně<sup>49</sup>, nicméně si po konzultaci se stavebními úřady troufám tvrdit, že pro osoby bez urbanistického či architektonického vzdělání jsou tyto definice téměř nic neříkající. Proto je vhodné mít stanovisko příslušného odboru územního plánování či odboru památkové péče. Ve velké míře se ovšem jedná o subjektivní posouzení, zda záměr např. nebude vytvářet výškovou dominantu, zda bude respektovat charakter stávající zástavby, zda nebude zakrývat výhled na důležité dominanty obce, apod. Jakýmsi stručným či základním návodem mohou být obrázky (viz Obr. č. 1), které jsou sice primárně určeny pro orgány územního plánování, nicméně při umisťování prakticky jakéhokoliv záměru v území by se alespoň těmito naprosto základními pravidly měly stavební úřady řídit.

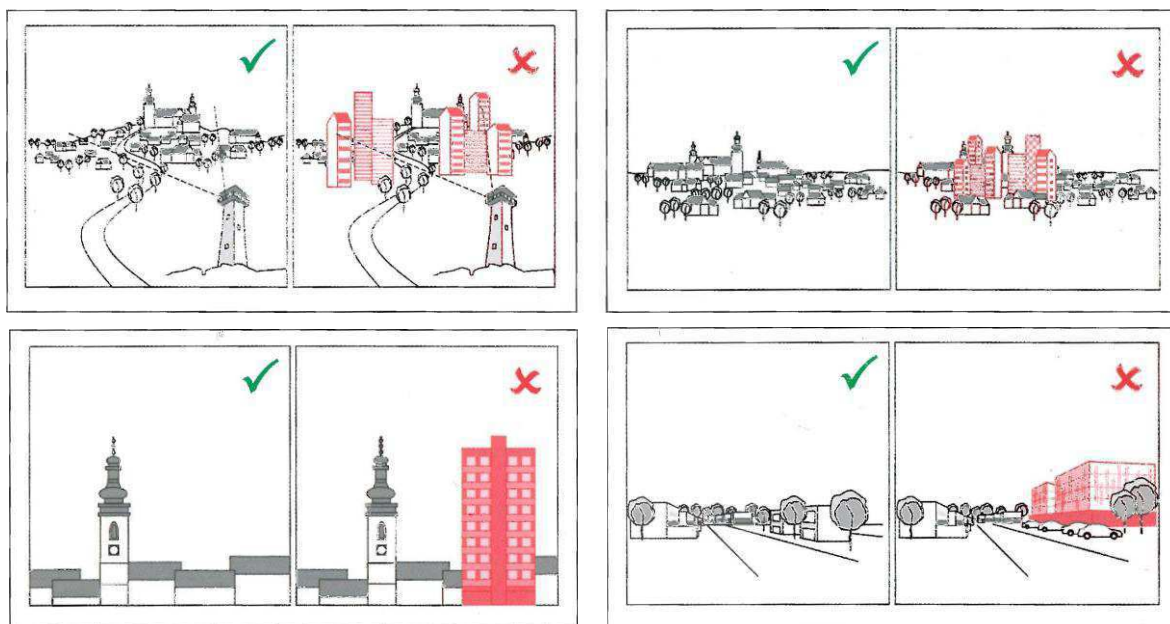
---

<sup>45</sup> § 25, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>46</sup> § 87, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>47</sup> § 87, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>48</sup> § 90, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Obr. č. 1: Příklady toho, jaké stavby je a naopak není vhodné umisťovat, s ohledem např. na výškové dominanty, aby nebyly zastíněny či aby jim nevznikala konkurence, apod.<sup>50</sup>

- s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území – jedná se zejména o požadavky uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tato vyhláška řeší např. vzájemné odstupy staveb, které pozemky musí být oploceny, a hlavně se zabývá pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Podrobněji budou ustanovení této vyhlášky rozebrána dále, v kapitole 1.2.9.
- s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu – vychází zejména z vyjádření správců či vlastníků dopravní a technické infrastruktury, zda je technické řešení napojení stavby na stávající infrastrukturu v pořádku a zda má stávající infrastruktura dostatečné kapacity.
- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů – vychází ze stanovisek dotčených orgánů a z podmínek těchto stanovisek. U některých podmínek je vhodné či nutné, aby byly zapracovány již do dokumentace, jiné podmínky je nutné zahrnout do podmínek územního rozhodnutí (jedná se zejména o podmínky ke stavebnímu řízení či k uvedení stavby do užívání).

<sup>49</sup> § 18, 19, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>50</sup> ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. Trochu jiná publikace. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2016, (1/2016), 42-43. ISSN 12120855.

Ve chvíli, kdy proběhne celý, vzhledem ke lhůtám stanoveným zákonem poměrně dlouhý, proces, může stavební úřad přistoupit k vydání územního rozhodnutí. Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, stanovuje podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru (zejména pro projektovou přípravu stavby)<sup>51</sup>. Pouze pokud záměr není v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona, stavební úřad záměr zamítne<sup>52</sup>. Stejně tak postupuje v případech, kdy by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy.

Územní rozhodnutí musí splňovat obecné náležitosti rozhodnutí, tedy musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků<sup>53</sup>.

Ve výrokové části musí být uvedeno řešení otázky, která je předmětem řízení (tedy zda se umístění záměru povoluje či nikoliv), právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno a označení účastníků řízení. Z výroku tedy musí být patrné, komu se umístění stavby povoluje, o jakou stavbu se jedná a na základě jakých ustanovení bylo takto rozhodnuto. Rozhodnutí může obsahovat jeden nebo více výroků.<sup>54</sup>

V odůvodnění musí být uvedeny důvody, které správní orgán vedly k rozhodnutí, které je uvedené ve výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, které správní orgán vedl při vyhodnocování podkladů a vypořádání s námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Odůvodnění není třeba, pokud správní orgán prvního stupně vyhověl všem účastníkům řízení v plném rozsahu.<sup>55</sup>

Poučení obsahuje informace o tom, zda je možné se proti rozhodnutí odvolat, v jaké lhůtě, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje a u kterého správního orgánu se odvolání podává.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> § 92, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>52</sup> § 92, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>53</sup> § 68, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>54</sup> § 68, odst. 2, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>55</sup> § 68, odst. 3, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>56</sup> § 68, odst. 4, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Další náležitosti územního rozhodnutí jsou uvedeny v ust. § 92 stavebního zákona. Zejména by měl stavební úřad stanovit dobu platnosti územního rozhodnutí (standardně územní rozhodnutí platí 2 roky), u dočasných staveb stanoví lhůtu pro odstranění stavby a následný způsob úpravy území<sup>57</sup>.

Kromě obecných náležitostí rozhodnutí, uvedených ve správní řádu, a náležitostí uvedených v ust. § 92 stavebního zákona musí rozhodnutí o umístění stavby obsahovat i náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 503/2006 Sb. Na první pohled by se mohlo zdát, že se jedná o nepodstatné drobnosti, opak je ale pravdou. Musí být uveden např. druh a účel umísťované stavby, katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků, na kterých se stavba umísťuje, minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, maximální výška stavby, její tvar a základní údaje o její kapacitě, atd. Dále vyhláška uvádí, že pokud je záměr realizovatelný na základě pravomocného územního rozhodnutí, tedy bez stavebního povolení či ohlášení stavby, musí být součástí rozhodnutí i podmínky pro provedení stavby. Také je definováno, jaké výkresy obsahuje grafická příloha rozhodnutí.<sup>58</sup>

Po zaplacení správního poplatku<sup>59</sup> stavební úřad doručí rozhodnutí všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Po nabytí právní moci, tzn. v situaci, kdy se během 15denní odvolací lhůty žádný z účastníků řízení neodvolal proti rozhodnutí, stavební úřad doručí žadateli stejnopis územního rozhodnutí s doložkou právní moci a spolu s ověřenou grafickou přílohou. Stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu (pokud není stavebním úřadem)<sup>60</sup>.

Územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Stavební úřad však může, jak již bylo výše uvedeno, dobu platnosti v rozhodnutí stanovit v odůvodněných případech delší, maximálně však 5 let. Podstatné je, že rozhodnutí nepozbývá platnosti, pokud bylo v době jeho platnosti započato s realizací záměru v případech, kdy se žádné další povolení rozhodnutí nevydává. Stejně tak nepozbývá platnosti, byl-li v nějakém navazujícím rozhodnutí záměr povolen stavebně (jde například o pravomocné stavební

---

<sup>57</sup> § 92, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>58</sup> § 9, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

<sup>59</sup> Položka 17, zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

<sup>60</sup> § 92, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

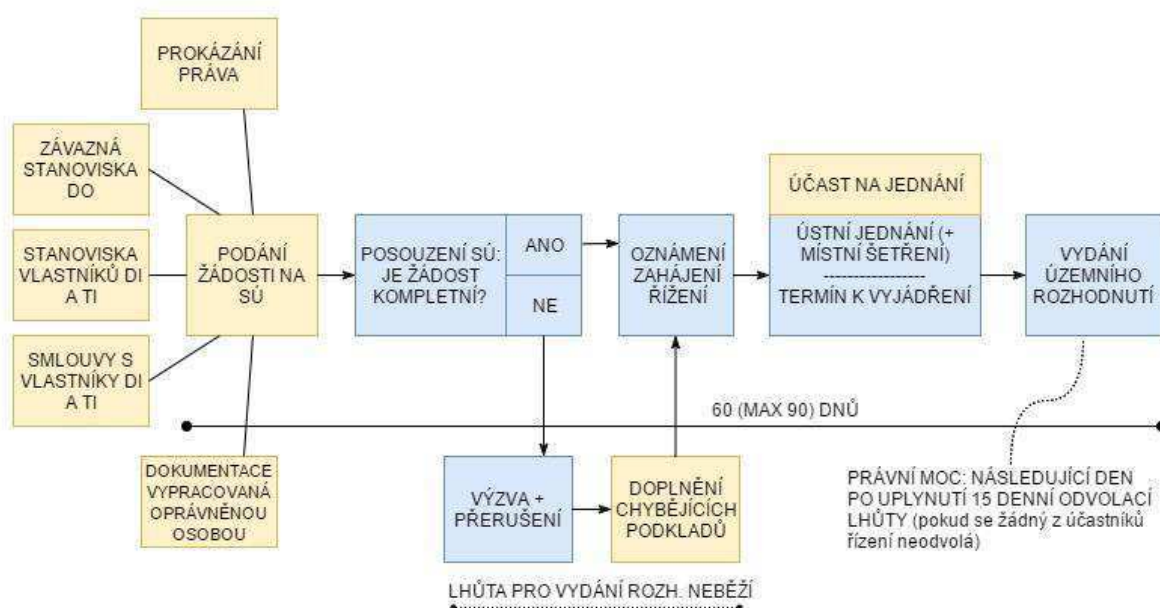
povolení, o oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem či veřejnoprávní smlouvou). Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost. Zároveň je možné od záměru ustoupit, v takovém případě pozbývá územní rozhodnutí platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že od záměru upouští.<sup>61</sup>

### ***Zjednodušené schéma***

Schéma na Obr. č. 2 by mělo velmi jednoduchou formou přehledně shrnout výše uvedené o průběhu územního řízení.

Oranžově jsou naznačeny úkony žadatele, modře úkony stavebního úřadu.

Na schématu nejsou znázorněny všechny možnosti a směry, kterými se může řízení ubírat (např. žadatel nedoloží podklady, žadatel podá žádost o prodloužení lhůty k doložení podkladů, apod.).



*Obr. č. 2: Zjednodušené schéma průběhu územního řízení*

<sup>61</sup> § 93, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



### 1.2.4 Územní souhlas

O územním souhlasu jako o formě povolení umístění stavby pojednává ustanovení §96 stavebního zákona. Jedná se o jakousi „jednodušší“ a rychlejší formu umístění stavby.

Hned v odstavci 1 daného ustanovení je zcela jasně vymezeno, kdy může stavební úřad místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas. Aby vůbec mohlo být uvažováno o tom, zda je možné pro záměr vydat územní souhlas, musí být splněno následující: záměr musí být v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nesmí podstatně změnit poměry v území a nesmí vyžadovat nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Dále územní souhlas není možné vydat v případě záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (tzv. EIA).<sup>62</sup>

Pokud jsou splněny výše uvedené podmínky, jsou dále v zákoně vyjmenovány záměry, pro které územní souhlas postačí. Jedná se například o záměry uvedené v ust. § 103 stavebního zákona (tedy ty, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení), dále o ohlašované stavby, jejich změny a zařízení (tedy záměry vyjmenované v ust. § 104 stavebního zákona), dále se jedná o změny staveb nebo i o stavby umístěvané v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami. Typicky se tedy jedná např. o přípojky technické infrastruktury nebo o stavby oplocení.<sup>63</sup>

Žádost o územní souhlas musí být podána na předepsaném formuláři, kterým je příloha č. 7 k vyhlášce 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění. Přikládané doklady jsou shodné či v jistém směru podobné jako ty, které se připojují k žádosti o územní rozhodnutí.

Stejně jako k žádosti o územní rozhodnutí musí být doloženy doklady prokazující vlastnické právo či právo provést záměr na daném pozemku či stavbě, a to pouze v případě, že tato práva nelze ověřit dálkovým přístupem v katastru nemovitostí. Pokud toto právo zjistit nelze, je nutné připojit souhlas vlastníka pozemku či stavby.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> § 96, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>63</sup> § 96, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>64</sup> § 96, odst. 3, písm. a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Dále musí být doložena závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů, nesmí chybět ani stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.<sup>65</sup>

Oproti dokladům připojovaným k žádosti územní rozhodnutí, jsou vyžadovány navíc souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich. Tyto souhlasy musí být vyznačeny na situačním výkresu<sup>66</sup>. Tímto má být zajištěno a prokázáno, že sousedé byli skutečně se záměrem seznámeni. Podle některých stavebních úřadů na Brněnsku se ale v některých případech jedná o trochu nešťastný požadavek. V případech nově umísťovaných staveb (např. rodinných domů do 150 m<sup>2</sup>, zpevněných ploch, oplocení, či přípojek) je situační výkres bezpochyby opravdu výkresem, který o daném záměru vypovídá nejvíce. Jinak je tomu ale např. u změny dokončené stavby – nástavby, kdy se nemění půdorysný rozměr stavby, ale jenom její výška. Toto je věc, kterou laik ze situačního výkresu nevyčte (dost často tento údaj není v situačním výkresu ani uveden), případně si stavbu po provedení nástavby neumí představit, a například pohledy by mu o záměru prozradily daleko více.

Souhlas sousedů se nevyžaduje v případech těch záměrů, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (jedná se o ty uvedené v ust. § 103), pokud jsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků větší než 2 m.<sup>67</sup>

K žádosti o územní souhlas se nepředkládá dokumentace, ale pouze jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy<sup>68</sup>. Obsah a rozsah technického popisu a výkresové části by měl odpovídat záměru. Určitě se bude lišit rozsah popisu např. plynovodní přípojky a „obyčejného“ drátěného oplocení. Tento jednoduchý popis záměru může zpracovat prakticky kdokoliv, nemusí jít o osobu autorizovanou.

Je-li žádost kompletní, posuzuje stavební úřad (stejně jako při územním řízení) zda je záměr v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona<sup>69</sup>. Dospěje-li stavební

---

<sup>65</sup> § 96, odst. 3, písm. b), c), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>66</sup> § 96, odst. 3, písm. d), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>67</sup> § 96, odst. 3, písm. d), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>68</sup> § 96, odst. 3, písm. e), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>69</sup> § 96, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

úřad k závěru, že požadavky jsou splněny, vydá územní souhlas, řízení se nevede, o námitkách se nerozhoduje (de facto by ani žádné námitky vzniknout neměly, protože vlastníci sousedních pozemků či staveb na nich vyjádřili svůj bezpodmínečný souhlas podpisem situačního výkresu).

Územní souhlas, podobně jako územní rozhodnutí, obsahuje identifikační údaje o žadateli, o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn, popis záměru, podmínky pro jeho provedení a pro zpracování projektové dokumentace<sup>70</sup> (v případě, že je záměr dále nutné projednat stavebně). Další náležitosti, které musí být v územním souhlasu obsaženy, jsou uvedeny v ust. §15a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění. Jde zejména o katastrální území, parcelní čísla, druhy pozemků, na kterých se záměr umísťuje, druh a účel umísťovaného záměru, vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb. Nesmí chybět ani údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a o splnění podmínek pro vydání územního souhlasu, údaje o napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a mnoho dalšího<sup>71</sup>.

Lhůta pro vydání územního souhlasu je 30 dnů ode dne podání žádosti. Územní souhlas platí 2 roky, dobu jeho platnosti ale nejde prodloužit. Platnosti nepozbývá v obdobných případech jako územní rozhodnutí (tedy bylo-li vydáno pravomocné stavební povolení či jiné povolovací opatření, či právo realizovat záměr vzniklo oznámením stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem či na základě veřejnoprávní smlouvy, pokud se žádné další povolovací opatření nevydává, tak bylo-li započato se záměrem).<sup>72</sup>

Pokud stavební úřad dojde k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vydání územního souhlasu nebo že by mohla být záměrem dotčena práva ještě dalších osob, než jsou jen vlastníci sousedních pozemků a staveb (a tyto osoby se záměrem nevyslovily souhlas), rozhodne stavební úřad usnesením o provedení územního řízení. Žádost o územní souhlas se pak považuje za žádost o územní rozhodnutí. Tím se změní i požadavky na některé

---

<sup>70</sup> § 96, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>71</sup> § 15a, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

<sup>72</sup> § 96, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

připojované podklady, zejména na dokumentaci. Pak už se záměr projedná v územním řízení, které je popsáno podrobně v kapitole 1.2.3 této práce.<sup>73</sup>

Jak jsem zjistila, snaží se stavební úřady, pokud je to alespoň trochu možné, této „zbytečné“ administrativě vyhnout. Žadatele kontaktují jaksi neoficiálně (telefonicky či mailem) a vysvětlí mu, kde je problém, co je potřeba upravit či doplnit. Většinou se prý podaří domluvit na tom, že žadatel chybějící podklady do 30 dnů ode dne podání žádosti doplní, případně žádost vezme zpět a následně ji podá ještě jednou, kompletní. Pokud se domluvit nepodaří nebo slíbené podklady žadatel v domluveném termínu nedonese, stavebnímu úřadu ještě zbývá prostor pro postup uvedený výše – tedy překlopení do územního řízení.

Při komunikaci se stavebními úřady jsem se zajímala o to, na čem nejčastěji „ztroskotá“ projednání umístění záměru touto zjednodušenou formou. Stavební úřady se shodly na tom, že nejčastěji chybí souhlasy vlastníků sousedních pozemků nebo staveb na nich. V případech rodinných domů v nově vznikajících lokalitách se prý zase často jedná o skutečnost, že záměr má požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (chybí hlavní řady sítí technické infrastruktury či komunikace).

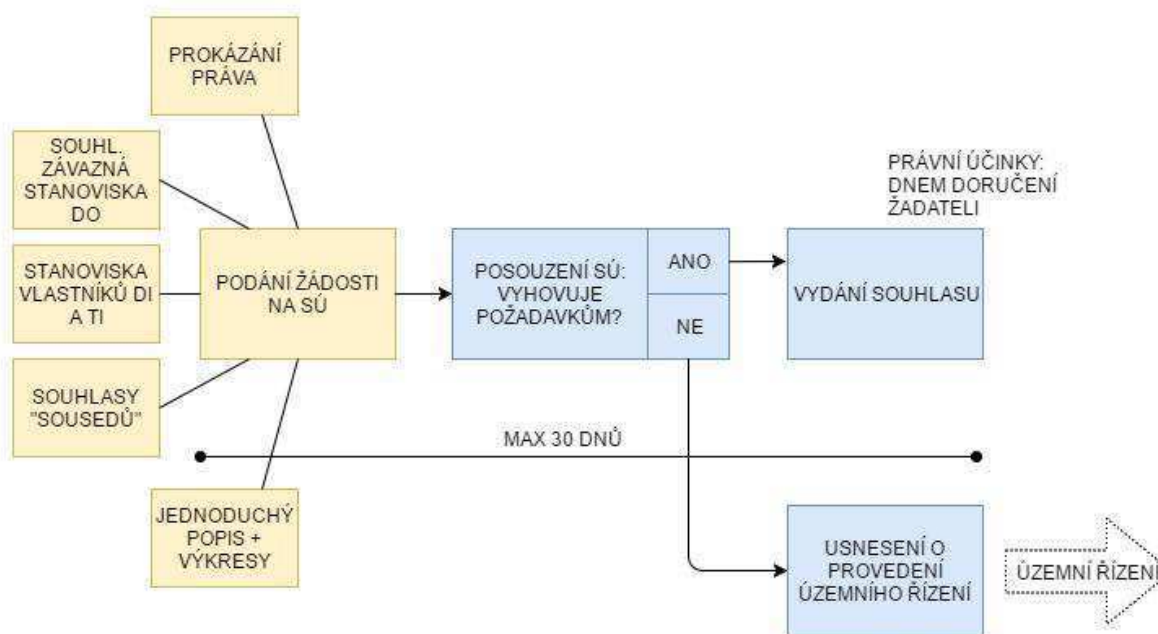
### ***Zjednodušené schéma***

Podobně jako u územního řízení, i toto schéma na Obr. č. 3 by mělo přehledně shrnout základní výše uvedené informace o možnosti umístit stavbu pomocí územního souhlasu.

Oranžově jsou naznačeny kroky žadatele, modře kroky stavebního úřadu.

---

<sup>73</sup> § 96, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Obr. č. 3: Zjednodušené schéma postupu vydání územního souhlasu

### 1.2.5 Veřejnoprávní smlouva

Dalším institutem, kterým je možné stavby umístit, je veřejnoprávní smlouva (dále jen „VPS“). Jedná se o smlouvu uzavřenou mezi žadatelem a stavebním úřadem. Ta může být uzavřena prakticky pro umístění jakéhokoliv záměru, s jedinou výjimkou, kterou tvoří záměry, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.<sup>74</sup>

Takový návrh VPS by měl v první řadě obsahovat označení smluvních stran (jedná se tedy o žadatele na straně jedné a příslušný stavební úřad na straně druhé). Dále musí být uvedeny náležitosti výroku územního rozhodnutí, všechny údaje a podmínky, které vyplývají ze závazných stanovisek dotčených orgánů a odůvodnění souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona. Také musí být uvedeny osoby, které by byly účastníky územního řízení. Připojuje se dokumentace jako k územnímu řízení (jak již bylo uvedeno výše, obsah a rozsah dokumentace je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění) a také závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů. Co se týká prokázání vlastnických práv, je to stejné jako u územního řízení či

<sup>74</sup> § 78a, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

u územního souhlasu: pouze pokud nelze právo k pozemku nebo stavbě ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, připojuje se smlouva, souhlas či jiný doklad ohledně práva provést záměr na daném pozemku.<sup>75</sup>

Informace o podaném návrhu na uzavření VPS musí stavební úřad vyvěsit po dobu 8 dnů na úřední desce. Ve lhůtě 30 dnů pak stavební úřad návrh veřejnoprávní smlouvy posoudí, a buď jej přijme, nebo odmítne. Pokud stavební úřad návrh odmítne, musí žadateli sdělit důvody odmítnutí.<sup>76</sup>

Pokud stavební úřad návrh VPS přijme, musí žadatel opatřit souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení. Ty pak předloží stavebnímu úřadu, a až poté nabývá VPS účinnosti.<sup>77</sup>

Oznámení o uzavření VPS po vyznačení účinnosti musí být na úřední desce vyvěšeno po dobu 15 dní. VPS je účinná po dobu 2 let. Dohodnuta může být doba delší, nejdéle však 5 let. Na žádost lze účinnost prodloužit. Účinky VPS nezanikají v případech obdobných jako při územním rozhodnutí či územním souhlasu (bylo-li vydáno stavební povolení či jiné povolující opatření k provedení záměru, bylo-li započato se záměrem v případě, kdy se žádné další povolovací rozhodnutí nevydává, nebo byl-li oznámen záměr posouzený autorizovaným inspektorem či byla-li uzavřena VPS nahrazující stavební povolení).<sup>78</sup>

Stavební úřady na Brněnsku se vyjadřovaly většinou v tom smyslu, že uzavření VPS vcelku vítají. Je to pro ně totiž velké „usnadnění práce.“ Vlastně všechno, co by stavební úřad musel zjišťovat, dokazovat či posuzovat v průběhu územního řízení, zjistí již žadatel sám, a zapracuje to do návrhu VPS.

Zároveň se domnívám, že institut VPS je výhodný i pro žadatele, a to zejm. tehdy, když se záměrem spěchají. Z výše uvedených lhůt je patrné, že VPS je uzavřena (jsou-li splněny veškeré požadavky a obsahuje-li potřebné náležitosti) nejpozději do měsíce od podání návrhu. Získání potřebných podpisů pro to, aby smlouva nabyla účinnosti, už závisí jen

---

<sup>75</sup> § 78a, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>76</sup> § 78a, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>77</sup> § 78a, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

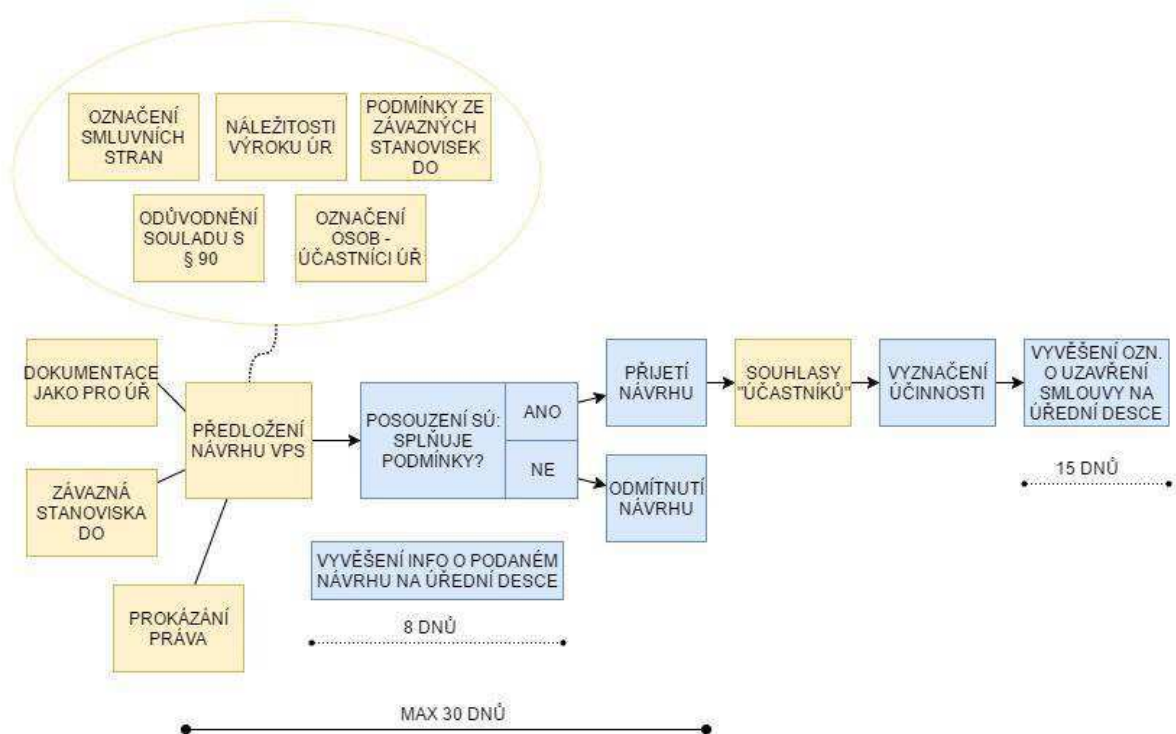
<sup>78</sup> § 78a, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

a pouze na šikovnosti žadatele. V porovnání s územním řízením se jedná o zhruba třetinovou dobu, územní řízení se navíc může protáhnout v případě výzev a přerušování řízení.

### ***Zjednodušené schéma***

Schéma na Obr. č. 4 by mělo přehledně znázornit nejdůležitější kroky při uzavírání veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby.

Oranžově jsou naznačeny kroky žadatele, modře kroky stavebního úřadu. V oranžové elipse je naznačeno, které údaje a informace by měl obsahovat přímo návrh veřejnoprávní smlouvy.



Obr. č. 4: Zjednodušené schéma postupu uzavření veřejnoprávní smlouvy

## **1.2.6 Společné územní a stavební řízení, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru**

Jak již bylo uvedeno v kapitole 1.2.1, většina záměrů vyžaduje kromě územního projednání i projednání stavební. Vzhledem k velké časové náročnosti územního a následně i stavebního projednávání na stavebním úřadě spousta žadatelů volí cestu společného

územního a stavebního řízení<sup>79</sup>, případně společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru<sup>80</sup>.

Vzhledem k tomu, že nejdůležitější principy umístování staveb jak v územním řízení, tak při územním souhlasu již byly uvedeny výše, nebude se při popisování společných procesů pouštět do přílišných podrobností. Velmi zjednodušeně by možná bylo možné říci, že se prakticky jedná o stejný proces jako při umístění stavby, pouze rozšířený o požadavky na stavební projednání, které ovšem není předmětem této práce.

### ***Společné územní a stavební řízení***

O vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení se žádá na předepsaném formuláři<sup>81</sup>, připojuje se dokumentace, která musí splňovat požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a zároveň požadavky na projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení.<sup>82</sup>

Průběh řízení je v podstatě obdobný jako při již popsaném územním řízení: není-li žádost či přílohy doklady kompletní, stavební úřad žadatele vyzve k jejich doplnění a řízení přeruší. Pokud je žádost kompletní, stavební úřad může nařídit ústní jednání, případně ho spojit s ohledáním na místě. Samozřejmě může od ohledání i od ústního jednání jako takového upustit, ale musí stanovit minimálně 15denní lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatňovat svoje námitky a dotčené orgány svá stanoviska.<sup>83</sup>

Následně stavební úřad přezkoumá, zda jsou splněny požadavky ust. § 90 (posuzování záměru žadatele v územním řízení) a ust. § 111 (přezkum žádosti o stavební povolení) stavebního zákona.<sup>84</sup>

---

<sup>79</sup> § 94a, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>80</sup> § 96a, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>81</sup> příl. č. 6 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

<sup>82</sup> § 94a, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>83</sup> § 94a, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>84</sup> § 94a, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Společné rozhodnutí obsahuje dva výroky: výrok o umístění stavby a výrok o povolení stavby. Výrok o povolení stavby je vykonatelný nabytím právní moci výroku o umístění stavby. Doba platnosti společného rozhodnutí je 2 roky, platnost lze prodloužit.<sup>85</sup>

### ***Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru***

Pro tento typ projednání neexistuje předepsaný formulář. Pokud stavebník podá žádost o územní souhlas současně s ohlášením stavebního záměru, stavební úřad vydá, za splnění požadavků uvedených v ust. § 96 a ust. § 105 stavebního zákona, společný souhlas.<sup>86</sup>

Při posuzování záměru stavební úřad postupuje přiměřeně podle ustanovení věnovanému územnímu souhlasu a zároveň přiměřeně podle ustanovení o ohlášení stavebního záměru.<sup>87</sup> Právních účinků společný územní souhlas nabývá dnem doručení stavebníkovi a platí po dobu dvou let. Platnost ovšem nelze prodloužit.<sup>88</sup>

Pokud stavební úřad dojde k závěru, že některá z podmínek pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru není splněna, čeká stavební úřad poměrně velké množství administrativních kroků. V první řadě stavební úřad žádost o územní souhlas usnesením překloupí do územního řízení podle ust. § 96, odst. 5 stavebního zákona, žádost o územní souhlas považuje za žádost o územní rozhodnutí a dále již vede územní řízení (zpravidla to znamená ještě i napsání výzvy k doložení podkladů a následně další usnesení o přerušení řízení). Dalším krokem je sdělení stavebníkovi, že podané ohlášení nemá právní účinky.<sup>89</sup>

---

<sup>85</sup> § 94a, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>86</sup> § 96a, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>87</sup> § 96a, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>88</sup> § 96a, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>89</sup> § 96a, odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### 1.2.7 Zjednodušené územní řízení

Poměrně málo využívaným způsobem, jak umístit stavbu, je zjednodušené územní řízení.<sup>90</sup>

Ve zjednodušeném územním řízení je možné projednat záměry, které se nacházejí v zastavěném území či zastavitelné ploše a které nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí. K žádosti musí být doložena závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasem osob, které by byly účastníky „klasického“ územního řízení.<sup>91</sup>

Jak je z uvedeného patrné, nároky na to, co má žadatel doložit, jsou oproti „klasickému“ územnímu řízení opravdu veliké. Dalo by se říci, že žadatel musí zajistit prakticky stejné doklady, jako musí přiložit k návrhu VPS. Možná i proto se tento způsob umísťování staveb prakticky nevyužívá. Vlastně žádný stavební úřad, který jsem v rámci zpracovávání této práce navštívila, si nepamatuje, že by kdy něco ve zjednodušeném územním řízení projednával. Všechny dotázané stavební úřady na Brněnsku se shodují na tom, že doba, za kterou by mohlo být územní rozhodnutí projednávané ve zjednodušeném územním řízení vydáno za dodržení všech lhůt stanovených stavebním zákonem, je výrazně kratší, než doba, za kterou je vydáno rozhodnutí v „klasickém“ územním řízení, zároveň je ale tato doba delší, než za jakou může žadatel držet v rukou platnou VPS. Proto žadatelé raději volí cestu VPS.

### 1.2.8 Vyhláška č. 501/2006 Sb.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, je jedním z prováděcích předpisů stavebního zákona. Troufám si tvrdit, že na úseku umísťování staveb tím asi nejdůležitějším. Přímo v úvodním ustanovení této vyhlášky je uvedeno, že *stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umísťování staveb na nich...*<sup>92</sup> Při umísťování staveb se použijí ustanovení části třetí a čtvrté této vyhlášky<sup>93</sup>, jedná se tedy o ust. § 20 – § 26 vyhlášky. Při posuzování záměru žadatele při umísťování staveb nesmí stavební úřad tato

---

<sup>90</sup> § 95, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>91</sup> § 95, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>92</sup> § 1, odst. 1, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>93</sup> § 1, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

ustanovení opomenout a je povinen zkontrolovat, zda jsou požadavky těchto ustanovení dodrženy<sup>94</sup>.

Některá ustanovení vyhlášky jsou dosti obecná: např. je nutné stavby umisťovat tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury<sup>95</sup>, případně aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek<sup>96</sup>. Podstatné bezesporu je, že umístěním stavby nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.<sup>97</sup>

Jiná ustanovení vyhlášky jsou konkrétnější: např. je nutné zajistit, aby stavební pozemek byl vymezen tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání<sup>98</sup>, či aby byly dešťové vody na pozemku zasakovány přednostně před odváděním těchto vod do kanalizace<sup>99</sup>. U staveb rodinných domů je nutné splnit požadavek ohledně vzdálenosti zpevněné pozemní komunikace od stavby<sup>100</sup>. Dále je řešen i poměr výměry části pozemku schopné vsakovat dešťové vody k celkové výměře pozemku<sup>101</sup>, případně i to, jaké další stavby je možné umístit na pozemcích staveb pro bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci<sup>102</sup>.

Dále se vyhláška podrobněji věnuje některým vybraným typům staveb, řeší např. studny individuálního zásobování vodou<sup>103</sup>, nutnost oplotit pozemky s určitými stavbami<sup>104</sup>, a v neposlední řadě se zabývá i staveništěm a jeho zařízením<sup>105</sup>.

Po vyslechnutí názorů a zkušeností stavebních úřadů na Brněnsku jsem dospěla k názoru, že požadavky výše zmíněných ustanovení bývají obvykle dodrženy. Sami žadatelé,

---

<sup>94</sup> § 90, písm. c), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>95</sup> § 23, odst. 1, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>96</sup> § 23, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>97</sup> § 23, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>98</sup> § 20, odst. 5, písm. a), vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>99</sup> § 20, odst. 5, písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>100</sup> § 20, odst. 7, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>101</sup> § 21, odst. 3, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>102</sup> § 21, odst. 4, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>103</sup> § 24a, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>104</sup> § 24c, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>105</sup> § 24e, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

a to jak z řad žadatelů o umístění RD, tak i z řad firem umisťujících svá sídla či provozovny, mají ve většině případů zájem mít parkovací místa na svém vlastním pozemku, co nejbližší hlavní stavbě, a vzhledem k srážkově slabším létům posledních roků si uvědomují i hodnotu vody, sami ji chtějí na pozemku zadržovat a následně využívat (nejčastěji k zálivce zeleně).

Největší problém bývá dle staveních úřadů s dodržením požadavků na vzájemné odstupy staveb<sup>106</sup>. Zejména s ohledem na toto zjištění jsem se rozhodla vzájemnými odstupy staveb v této práci zabývat podrobněji, a to jak v části teoretické, tak následně i v praktické.

### ***Vzájemné odstupy staveb***

Vzájemné odstupy staveb jsou řešeny v ust. § 25 vyhlášky.

Bez ohledu na to, o jakou stavbu se jedná, musí vzájemné odstupy staveb splňovat mj. požadavky urbanistické, architektonické, hygienické, požární ochrany či požadavky na denní osvětlení a oslunění a požadavky na zachování kvality prostředí<sup>107</sup>. Urbanistické a architektonické požadavky jsou, jak již bylo několikrát zmíněno, poměrně abstraktním pojmem, který do značné míry závisí na subjektivním názoru konkrétního technika stavebního úřadu. Stejným případem je i kvalita prostředí (dříve používaným pojmem bylo „pohoda bydlení“). Narušení kvality prostředí používají často účastníci řízení jak námitku při umisťování staveb. Co přesně se pod tímto pojmem skrývá, česká legislativa neobjasňuje. Oproti tomu jsou požadavky hygienické, požární ochrany či požadavky na denní osvětlení a oslunění naprosto konkrétní, vycházející z technických norem či jiných předpisů, a splnění těchto požadavků je poměrně snadné prokázat výpočtem.

Dále se již jednotlivé odstavce tohoto ustanovení věnují konkrétním typům staveb.

- RD: „*Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m...*<sup>108</sup>“

---

<sup>106</sup> § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>107</sup> § 25, odst. 1, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>108</sup> § 25, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- Stavby pro rodinnou rekreaci: „*Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.*<sup>109</sup>“
- Stavby pro bydlení: „*Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*<sup>110</sup>“
- Garáže a další: „*Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*<sup>111</sup>“

Vyhláška dále uvádí velmi podstatnou informaci o tom, kde a jak se měří vzájemné odstupy a vzdálenosti. Vždy se jedná o nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžií či teras, dále se měří nejkratší spojnice od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace<sup>112</sup>.

Podstatné je, že některé typy staveb je možné s ohledem na charakter zástavby umístit až na hranici pozemku. Jedná se o rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním RD. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici otvoru žádné stavební otvory, žádná část stavby nesmí přesahovat na sousední pozemek a také musí být zamezeno stékání dešťových vod, příp. spadu sněhu na sousední pozemek.<sup>113</sup>

Otázkou je, co přesně si mají žadatelé, projektanti a v neposlední řadě stavební úřady představit pod pojmem „s ohledem na charakter zástavby.“ Situaci při rozhodování neusnadňuje ani skutečnost, že k této vyhlášce, na úseku umístování staveb velmi důležité, neexistuje komentář, který by mohl některé nejasnosti upřesnit. Po konzultaci se stavebními úřady na Brněnsku jsem dospěla k názoru, že každý případ je nutné posuzovat individuálně

---

<sup>109</sup> § 25, odst. 3, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>110</sup> § 25, odst. 4, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>111</sup> § 25, odst. 5, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>112</sup> § 25, odst. 8, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>113</sup> § 25, odst. 6, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

a nedá se v žádném případě nijak obecně specifikovat, kdy se ust. § 25, odst. 6 vyhlášky použije.

Na Obr. č. 5 jsem se pokusila znázornit nějaký konkrétní příklad, kdy by právě s ohledem na charakter zástavby bylo možné stavbu (v tomto případě RD) umístit až na hranici pozemku. Jedná se o novější ulici na kraji jedné obce v okrese Brno-venkov, kde postupně přechází tradiční řadová zástavba v zástavbu novou. V tomto případě je nová zástavba tvořena převážně o dvojdomky. Z obrázku je patrná stávající zástavba ulice, hranice pozemků a staveb na nich (žlutě), červeně jsem pak sama vyznačila místa, kde by bylo dle mého názoru možné umístit RD na hranici pozemku při použití ust. § 25, odst. 6 vyhlášky.



*Obr. č. 5: Příklad aplikace ust. § 25, odst. 6, vyhlášky č. 501/2006 Sb.<sup>114</sup>*

---

<sup>114</sup> Podkladová mapa: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

### 1.2.9 Výjimky a umístění stavby

Prakticky všechny osoby zainteresované v procesu umísťování staveb jsou povinny respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími předpisy.<sup>115</sup>

Jsou však jisté výjimky. Ty lze povolit pouze v odůvodněných případech, a pouze z těch předpisů, ze kterých je povolení výjimky výslovně umožněno. Dále nesmí být ohrožena bezpečnost, zdraví a život osob a sousední pozemky nebo stavby.<sup>116</sup>

Řízení o výjimce je řízením o žádosti<sup>117</sup>. Vzhledem k tomu, že procesně řízení o výjimce stavební zákon neupravuje, postupuje se podle ustanovení správního řádu.

Stavební zákon výslovně umožňuje řízení o výjimce spojit s prakticky jakýmkoliv dalším řízením podle stavebního zákona<sup>118</sup>, dotázané stavební úřady toto však prakticky nevyužívají. Ač je pak ve finále celý proces umístění stavby delší (celkem se vedou 2 řízení: výjimkové a následně o umístění stavby) jsou stavební úřady vesměs toho názoru, že je to takto výhodnější pro ně i pro stavebníky. Výhodu pro sebe stavební úřady spatřují v tom, že ač je celý proces delší, je jednodušší, neboť se nekombinují typy řízení vedené podle různých právních předpisů (výjimkové řízení dle správního řádu a řízení o umístění stavby, resp. stavební řízení dle stavebního zákona).

Výhoda pro stavebníky není možná na první pohled patrná. Podstatné je, že udělení výjimky není nárokové, je na žadateli, aby stavební úřad přesvědčil o tom, že jím navrhované řešení, odlišné od obecných požadavků, je nejlepší a v daných podmínkách jediné možné. To se podaří jen velmi zřídka, často jsou proti udělení výjimky i dotčené orgány, a proto stavební úřady žádosti o výjimky v poměrně velké části případů zamítají. Pro žadatele je tak nakonec výhodnější, že výjimku projednávali zvlášť, dříve, než měli kompletně zpracovanou dokumentaci či projektovou dokumentaci a získaná vyjádření a stanoviska dotčených orgánů.

K povolování výjimek vypracovala MMR pracovní pomůcku. Tato pomůcka přehledně shrnuje, z kterých právních předpisů a z kterých jejich konkrétních ustanovení je

---

<sup>115</sup> § 169, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>116</sup> § 169, odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>117</sup> § 169, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>118</sup> § 169, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

možné výjimky udělit. Dále pomůcka řeší řízení o výjimce i procesně, např. specifikuje, co všechno by měla obsahovat žádost, kdo jsou účastníky řízení a v poslední řadě uvádí, co všechno by stavební úřad neměl před vydáním rozhodnutí zapomenout posoudit a jak by mělo toto rozhodnutí vypadat. V této pracovní pomůcce je kladen důraz na to, že žadatel je tím, kdo by měl řádně a přesvědčivě uvádět důvody, proč výjimku udělit. Důvodem pro povolení výjimky nemohou být pouze ekonomické důvody, právě ty často žadatelé v odůvodnění svých žádostí uvádějí. V žádném případě by důvody pro udělení výjimky neměl stavební úřad hledat sám<sup>119</sup>.

Na úseku umisťování staveb se jedná zpravidla o výjimky z obecných požadavků na využívání území, tedy z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O těchto výjimkách rozhoduje příslušný stavební úřad.<sup>120</sup> Vyhláška umožňuje výjimky z ust. § 20, odst. 3, 5 a 7, § 21, odst. 4, § 23, odst. 2, § 24, odst. 1 a 3, § 24a, odst. 2 a 3, § 25, odst. 2 až 7 vyhlášky<sup>121</sup>. Z praxe stavebních úřadů vyplývá, že nejčastěji bývají projednávány právě výjimky ze vzájemných odstupů staveb, kterým se tato práce věnuje i dále, v praktické části.

---

<sup>119</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Povolovani-vyjimek-z-obecných-pozadavku-na-vystavbu-Pracovni-pomucka>

<sup>120</sup> § 169, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>121</sup> § 26, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území



## 2 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části bude na třech případech z lokality Brno-venkov rozebrána problematika udělování výjimek.

První příklad (garáž stojící na hranici pozemku) je, dá se říci, bezproblémový a zcela jasný. Na tomto příkladu bych ráda podrobněji ukázala průběh výjimkového řízení od podání žádosti až do vydání rozhodnutí.

Další dva příklady si budou v jistém smyslu podobné, a přitom je každý z nich zcela odlišný. Oba se týkají možnosti umístit samostatně stojící rodinný dům v malé vzdálenosti od sousedního rodinného domu, resp. od hranice se sousedním nezastavěným pozemkem. Oba příklady jsou poměrně složité. Ráda bych na nich upozornila na některé chyby, které stavební úřady ve výjimkových řízeních dělají.

S ohledem na dohodu se stavebními úřady a s vedoucí této práce nejsou uvedena katastrální území, ani stavební úřady, které řízení ve zde uvedených příkladech vedly.

### 2.1 PŘÍKLAD 1 – GARÁŽ NA HRANICI POZEMKU

#### 2.1.1 Předmět žádosti

Na stavební úřad byla podána žádost o udělení výjimky z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, kde stojí: „*Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*<sup>122</sup>“ Jedná se o ustanovení, ze kterého je, v souladu s ust. § 26 vyhlášky, výjimku možné udělit za podmínek stanovených v ust. § 169 stavebního zákona.

Z žádosti vyplynulo, že by se mělo jednat o možnost umístění samostatně stojící garáže pro dva osobní automobily na pozemku p. č. KN 778/1 na hranici se sousedním nezastavěným pozemkem p. č. KN 780/2.

---

<sup>122</sup> § 25, odst. 6, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

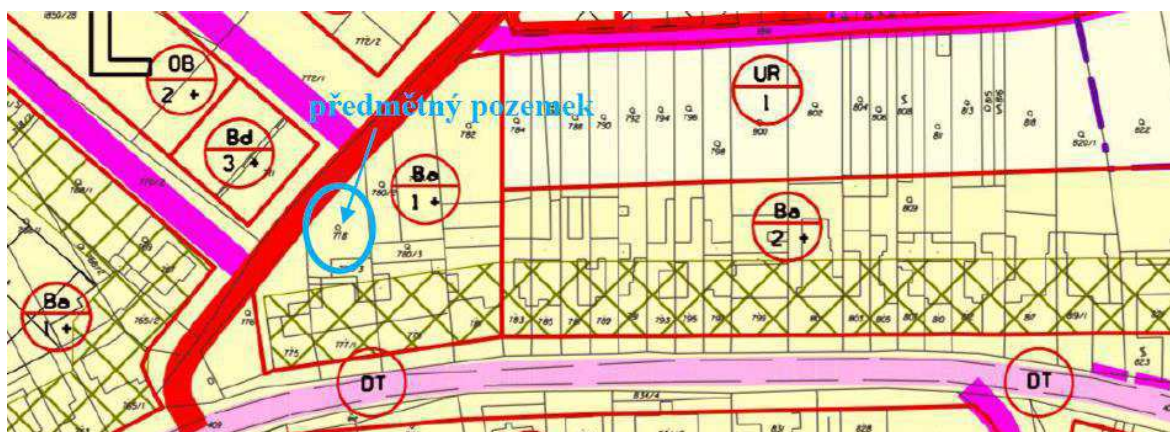
[illegible]

### 2.1.2 Lokalita

<sup>123</sup> Spis, stavební úřad

Dle územního plánu se předmětný pozemek nachází ve stabilizované ploše Ba, která je určená pro bydlení v rodinných domcích<sup>124</sup>. V této části plochy již není územním plánem kladen požadavek na řadovou zástavbu, což je vidět i níže na Obr. č. 7.

Tato stabilizovaná plocha Ba sousedí se stabilizovanou plochou UR, kde je možné využití územním plánem definováno jako užitková zeleň s možností umístění drobných staveb.



Obr. č. 7: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku<sup>125</sup>

Na leteckém snímku lokality (Obr. č. 8) je patrné, že rodinný dům na pozemku se kterým by měla být garáž umístěna, je zatím jediným v dané části plochy, který nevykazuje hodnoty tradiční řadové zástavby. Stavební úřad vyhodnotil situaci tak, že je nutné striktně odlišit stávající řadovou zástavbu podél hlavní silnice a postupně nově vznikající zástavbu v části původních zahrad a humen. Na základě této úvahy nelze využít možnosti zakotvené v ust. §25, odst. 6 vyhlášky a garáž s ohledem na charakter zástavby umístit na hranici pozemku bez projednání v řízení o výjimce.

Proto stavební úřad vedl řízení o podané žádosti.

<sup>124</sup> Textová část územního plánu obce

<sup>125</sup> Grafická část územního plánu obce



*Obr. č. 8: letecký pohled na oblast se zaznačením předmětného pozemku a dalších důležitých jevů<sup>126</sup>*

### 2.1.3 Průběh řízení

Průběh řízení o výjimce není upraven stavebním zákonem, proto stavební úřad postupoval v souladu s ustanoveními správního řádu.

#### 1) Přezkum žádosti

Žádost měla předepsané náležitosti, uvedené v ust. § 37, odst. 2 správního řádu. Bylo patrné, kdo a o co žádá. Vzhledem k tomu, že žadateli byly fyzické osoby, žádost obsahovala jejich jména, příjmení, data narození i adresu trvalého pobytu, která se shodovala s adresou doručovací. Žadatelé v řízení jednali samostatně.

Podklady, přiložené k žádosti, považoval stavební úřad za dostačující, nebylo tedy třeba žadatele vyzývat k doplnění podkladů a řízení přerušovat. Z těchto podkladů bylo stavebnímu úřadu známo, o výjimku z kterého ustanovení se žádá (§ 25, odst. 5 vyhlášky), jakého záměru se týká a na kterém pozemku by měl být následně záměr uskutečněn.

Dále stavební úřad zjistil, že výjimku z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, na základě ust. § 26 vyhlášky, udělit lze.

Zároveň také stavební úřad zkoumal, zda je v souladu s ust. § 169, odst. 3) stavebního zákona, v návaznosti na ust. § 13 stavebního zákona, příslušný ve věci rozhodovat.

<sup>126</sup> Podkladová mapa: *Mapy.cz* [online]. [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## **2) Stanovení okruhu účastníků řízení**

Aby stavební úřad mohl vůbec činit jakékoliv kroky v řízení, musel stanovit okruh účastníků řízení.

Ten stavební úřad stanovoval v souladu s ust. § 27 správního řádu. Postavení účastníka řízení přiznal stavební úřad žadatelům<sup>127</sup>, kteří jsou zároveň i vlastníky pozemku p. č. KN 778/1, na kterém by měl být záměr uskutečněn, a jsou také vlastníky pozemku p. č. KN 778/2, jehož součástí je rodinný dům.

Postavení účastníka řízení přísluší dále těm osobám, které mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech<sup>128</sup>. Dle názoru stavebního úřadu toto právo tedy přísluší vlastníkově sousedního pozemku p. č. KN 780/2, na hranici se kterým by mohla být garáž umístěna.

Žádným dalším vlastníkům sousedních pozemků ani nikomu jinému stavební úřad postavení účastníka řízení nepřiznal.

Se stanovením tohoto okruhu účastníků vcelku souhlasím. Vlastnické právo k pozemku, na hranici se kterým by měla být garáž umístěna, může být bezesporu rozhodnutím o výjimce dotčeno. Zároveň by asi bylo bezpředmětné v tomto konkrétním případě stanovovat širší okruh účastníků a práva účastníků řízení přiznat i vlastníkům ostatních sousedních pozemků. Osobně bych do okruhu účastníků možná zahrnula i obec, na jejímž území se nacházejí předmětné pozemky. Tato otázka bude více rozebrána dále.

## **3) Oznámení zahájení řízení**

Po stanovení okruhu účastníků přistoupil stavební úřad k oznámení zahájení řízení všem těmto známým účastníkům. Řízení je dle ust. § 44, odst. 1 správního řádu zahájeno dnem, kdy žádost obdržel věcně a místně příslušný správní orgán, v tomto případě stavební úřad.

---

<sup>127</sup> § 27, odst. 1, písm. a), zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>128</sup> § 27, odst. 2, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Účastníkům řízení stavební úřad doručoval jednotlivě, do vlastních rukou. V tomto řízení žádný z účastníků řízení neměl datovou schránku, do které se doručuje přednostně. Proto stavební úřad doručoval prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.<sup>129</sup>

V tomto konkrétním případě stavební úřad kromě známých účastníků řízení doručoval „na vědomí“ i obci, na jejímž území by měl být následně záměr uskutečněn. Z mých konzultací se stavebním úřadem vyplynulo, že toto je v jejich případě v řízení o udělení výjimky běžná praxe. Tento postup zdůvodňuje stavební úřad tak, že obec by dle jeho názoru měla být informována o chystaných záměrech.

Spolu s oznámením o zahájení řízení stavební úřad nařídil ústní jednání<sup>130</sup>. Aby si stavební úřad mohl udělat úsudek o lokalitě, spojil toto ústní jednání ohledáním na místě. Termín ústního jednání samozřejmě stavební úřad určoval s ohledem na lhůty stanovené správním řádem (tj. 10 dnů na doručení záslky v souladu s ust § 24, odst. 1 správního řádu; dále musí být účastníci o ústním jednání vyrozuměni minimálně 5 dnů před tímto jednáním v souladu s ust. § 49, odst. 1 správního řádu).

#### ***4) Ústní jednání, možnost seznámit se s podklady***

Ústního jednání, které se konalo na předmětném pozemku, se zúčastnili žadatelé, vlastníci sousedního pozemku i zástupce obce. Přítomné osoby byly identifikovány a zapsány do protokolu.

Stavební úřad si na tomto jednání učinil úsudek o lokalitě. Zjistil, že v okolí se žádné obdobně umístěné stavby nenacházejí a opravdu není možné usuzovat na nějaký charakter zástavby, čímž si potvrdil informace získané z webových mapových podkladů.

Jednání proběhlo bez problémů. Žadatelé se vyjádřili tak, že se sousedem záměr již dopředu probrali, stejně tak s obcí. Všichni zúčastnění toto potvrdili, nebyly tedy vzneseny žádné námitky.

Z průběhu ústního jednání byl sepsán protokol, který všechny zúčastněné osoby stvrdily svým podpisem.

---

<sup>129</sup> § 19 a následující, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>130</sup> § 49, odst. 1, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Stavební úřad musí dát všem účastníkům možnost seznámit se s podklady. I protokol z ústního jednání je bezesporu neopominutelným podkladem pro vydání rozhodnutí, proto stavební úřad s ohledem na ust. § 36, odst. 3, správního řádu a dal všem účastníkům možnost seznámit se s podklady během 5 dnů po ústním jednání. O této skutečnosti poučil stavební úřad účastníky řízení již při oznámení zahájení řízení. Po uplynutí této lhůty stavební úřad přistoupil k vydání rozhodnutí.

## **5) Rozhodnutí**

Vydané rozhodnutí musí splňovat požadavky správního řádu, obsahovalo tedy výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků.<sup>131</sup>

Ve výrokové části stavební úřad udělení výjimky, spočívající v možnosti umístit garáž na pozemku p. č. KN 778/1 na hranici s pozemkem p. č. KN 780/2, povolil. Zároveň stavební úřad stanovil podmínky, které vyplývají ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Jednalo se o tyto podmínky, které musí být splněny v navazujících řízeních:

- „*Ve stěně garáže na hranici s pozemkem p. č. KN 780/2 nebudou žádné stavební otvory, okna, větrací okna, technologické prostupy, apod.*
- *Žádná z konstrukcí garáže nesmí přesahovat na sousední pozemek.*
- *Bude zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek p. č. KN 780/2.*
- *Požárně nebezpečný prostor stavby nebude přesahovat za hranice stavebního pozemku.*<sup>132</sup>“

V odůvodnění rozhodnutí dal stavební úřad za pravdu důvodům, které uvedli žadatelé v žádosti. Dle názoru stavebního úřadu žadatelé svou žádost o udělení výjimky odůvodnili dostatečně. Stavebního úřadu posouzením žádosti a ohledáním na místě dospěl k názoru, že důvody žadatelů jsou vskutku opodstatněné a garáž opravdu není možné umístit na pozemku tak, aby byly dodrženy požadavky vyhlášky, bez udělení výjimky. Toto umístění na hranici pozemku dle názoru stavebního úřadu zajistí optimální využití pozemku p. č. KN 778/1. Za dodržení podmínek stanovených v rozhodnutí o udělení výjimky nebude přespříliš omezen

---

<sup>131</sup> § 68, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

sousední pozemek p. č. KN 780/2. Zároveň stanovením podmínek stavební úřad zabezpečil splnění požadavků uvedených v ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona.

Vzhledem k bezproblémovému průběhu celého řízení se žádný z účastníků neodvolal a rozhodnutí o udělení výjimky nabylo právní moci.

Žadatelé v současné době nechávají zpracovat projektovou dokumentaci záměru a v brzké době mají v plánu podat žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

## **2.1.4 Názor**

Co se týká procesního postupu v řízení, jsem toho názoru, že byl v pořádku. Jediná otázka či nejasnost, která mi vyplynula během procházení řízení přímo s techniky daného stavebního úřadu, je nepřiznání práv účastníka řízení obci, a oznámení o zahájení řízení obci pouze „na vědomí.“

Celkově mi tento postup připadal zajímavý. Přece jen v takovém případě obec není účastníkem řízení, nemůže tedy vznášet námitky k záměru, a celkově nemá v řízení žádná práva. V případě, že by se obec k záměru opravdu nějak vyjadřovat chtěla, může se přihlásit jako účastník řízení. Za účastníka řízení se podle správního řádu může přihlásit prakticky kdokoli, kdo se cítí být dotčen na svých právech. Za účastníka řízení je pak považován až do okamžiku, dokud mu stavební úřad neprokáže opak.<sup>133</sup>

Pokud by tedy obec byla toho názoru, že je na místě hájit své zájmy už v řízení o udělení výjimky a nikoliv až při územním řízení, může se do řízení přihlásit. Pokud by jí stavební úřad neprokázal opak, byla by účastníkem řízení a už by do řízení mohla zasahovat.

Možná by bylo vhodné zvážit, zda je postup tohoto stavebního úřadu v souladu se zásadou procesní ekonomie. V případě, že by se obec opravdu chtěla k záměru vyjádřit a stát se účastníkem řízení, celý proces projednávání výjimky by se nejspíše časově prodloužil. Stavební úřad by musel učinit spoustu úkonů k tomu, aby účastenství obci přiznal či nepřiznal. V souladu s ust. § 28, správního řádu by o účastenství obce musel vydat usnesení,

---

<sup>132</sup> Spis, stavební úřad

<sup>133</sup> § 28, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád



kteřé by doručoval pouze obci. Ostatní účastníky řízení by stavební úřad vyrozuměl o tom, že se rozšířil okruh účastníků. Navíc by toto svoje rozhodnutí (ať už o přiznání účastenství či jeho zamítnutí) musel stavební úřad odůvodnit. Když si představím veškeré uvedené kroky, přikláním se k názoru, že by bylo pravděpodobně vhodnější obci právo účastníka přiznat rovnou, hned při zahájení řízení.

Přesto se domnívám, že doručovat obci „na vědomí“ není chybou. Je to, pouze v případě, že by se obec chtěla stát účastníkem řízení, jistě zkomplikování celého procesu. Někdo by určitě mohl stavebnímu úřadu vyčítat, že obec a další dotčené osoby tímto postupem budou nadmíru zatěžovány. Podle mě je ale daleko větší chybou obec naprosto vynechat a o výjimečném řízení ji vůbec neinformovat, což, jak jsem zjistila, některé stavební úřady dělají.

Co se týká samotného rozhodnutí, při jeho čtení jsem měla dojem, zejm. v porovnání s dalšími rozhodnutími tohoto úřadu, do kterých jsem měla možnost nahlédnout, že úřad své rozhodnutí neodůvodnil příliš rozsáhle. Poměrně stručně a jednoduše dal za pravdu žadatelům. Nepouštěl se do žádných (v daném případě dost možná zbytečných) polemik, zda neexistuje nějaké jiné, lepší řešení, které by znamenalo optimální využití pozemku, na kterém by měl být záměr následně umístěn, a zároveň by přineslo minimální negativní ovlivnění pozemku sousedního.

Je zcela evidentní, že stavební úřad spoléhal na to, že se vzhledem k bezproblémovému průběhu řízení žádný z účastníků neodvolá. Ve správním řádu je dokonce uvedeno, že *„odůvodnění rozhodnutí není třeba, jestliže správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví.“*<sup>134</sup>

Když jsem viděla zahlcenost stavebních úřadů v okrese Brno–venkov, tak se ani nedivím, že se stavební úřady snaží svoji práci, v případech, kdy je to alespoň trochu možné, ulehčit a zjednodušit. Nad rozhodnutím, jehož řešení je dle názoru daného úředníka zcela jasné, kde se nemusí vypořádat s žádnými námitkami ani připomínkami, není možné trávit dlouhé hodiny.

Co se týká řízení jako celku, domnívám se, že jasnější a bezproblémovější už řízení o výjimce z odstupových vzdáleností být nemůže. Žadatelé celé věci určitě výrazně

napomohli tím, že se svým sousedem komunikují, a ještě před podáním žádosti na stavební úřad s ním celou záležitost prodiskutovali. Stejně tak s obcí. Zkušenost stavebních úřadů je taková, že řízení, ve kterých žadatelé se svými sousedy o záměru komunikují, bývají zpravidla daleko rychleji a bez problémů vyřízeny.

## **2.2 PŘÍKLAD 2 – SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD I.**

### **2.2.1 Předmět žádosti**

Předmětem žádosti podané na stavební úřad bylo projednání možnosti umístit rodinný dům na pozemcích p. č. KN 1481/1, 1483/2, 1481, ve vzdálenosti 1,0 m od stávajícího sousedního rodinného domu na pozemku p. č. KN 1478, který stojí na samé hranici pozemků. Jednalo se tedy o možnost udělení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky, ve kterém se uvádí: *„Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.”*<sup>135</sup>

Podaná žádost byla doložena situačním výkresem, na kterém zcela chyběly některé podstatné údaje (kóty), a velmi stručným slovním popisem navrhovaného řešení. Zdůvodnění navrhovaného řešení žadatel vůbec nepřiložil.

### **2.2.2 Lokalita**

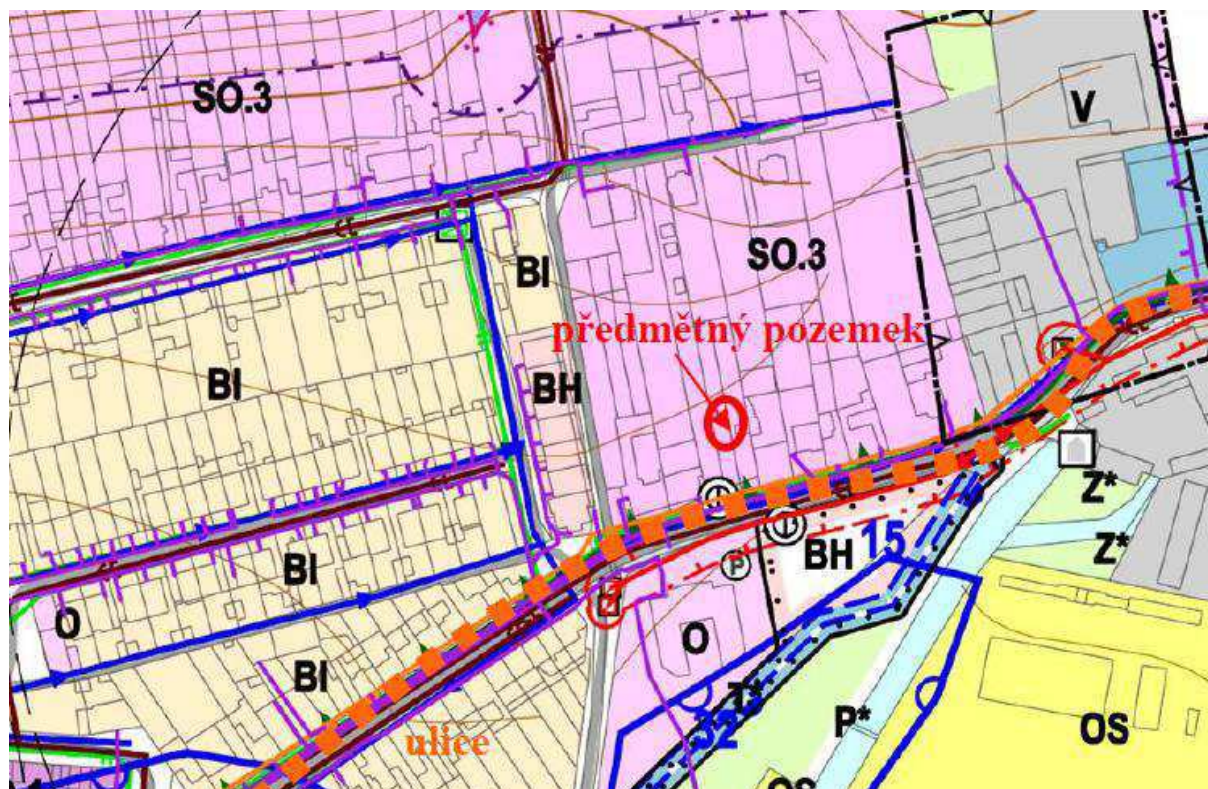
Záměr by měl být dle návrhu žadatele situován do části obce, která prakticky bezprostředně navazuje na centrum obce s tradiční řadovou zástavbou. Nejedná se však o žádnou nově vznikající lokalitu. Dle informací získaných na příslušném stavebním úřadě zástavba v této části plochy vznikala přibližně v 70–80. letech 20. století.

---

<sup>134</sup> § 68, odst. 4, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>135</sup> § 25, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Dle územního plánu se tato část obce nachází ve stabilizované ploše SO.3 – plochy smíšené vesnické obytné (Obr. č. 9). Hlavní využití této plochy je územním plánem definováno jako bydlení v rodinných domech v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami.



Obr. č. 9: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku a komunikace<sup>136</sup>

Zástavba v předmětné části plochy SO.3 je značně nejednotná: na straně ulice, kde by měl být záměr situován, není patrná jasně založená stavební čára, některé domy jsou zasazeny hlouběji do pozemku, jiné zase jako by jakousi pomyslnou stavební čáru držely. Většina domů má tradiční tvar střechy (tj. sedlová, kdy hřeben je orientován rovnoběžně s komunikací), na dvou domech je střecha plochá. Kromě posledního domu v ulici, samostatně stojící starší vilky, jsou všechny domy v lokalitě umístěny od hranice k hranici pozemků, případně alespoň na jedné hranici pozemků. Vzhledem k již uvedené absenci

<sup>136</sup> Grafická část územního plánu obce



stavební čáry se však v žádném případě nejedná o řadovou zástavbu. Na tuto nejednotnou zástavbu navazuje poměrně rozlehlý výrobní areál, situovaný na samý konec obce.

Na dvou ze tří nezastavěných pozemků v této lokalitě by měl být situován plánovaný záměr samostatně stojícího RD. Dle stručného popisu, který přiložil žadatel k žádosti, by se mělo jednat o dům typu bungalov.

Protější strana ulice prakticky není zastavěna, dle územního plánu má i jiné funkční využití. Nachází se tam pouze jeden samostatně stojící dům vilového typu, v současné době sloužící jako domov pro seniory (v územním plánu obce označena jako O – plochy občanského vybavení) a zeleň.



Obr. č. 10: letecký snímek oblasti na podkladě katastrální mapy se zaznačením předmětného pozemku a dalšího<sup>137</sup>

<sup>137</sup> Podkladová mapa: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

### 2.2.3 Průběh řízení

#### 1) Přezkum žádosti

Z podané žádosti bylo patrné, kdo a o co žádá. Žádost obsahovala formální náležitosti v souladu s ust. § 37, odst. 2 správního řádu. Žadatel v řízení vystupoval samostatně.

Řízení o výjimce je řízením o žádosti. Podle ust. § 169, odst. 2 stavebního zákona je možné výjimky povolit pouze v odůvodněných případech. Je tedy na žadateli, aby svoji žádost řádně a přesvědčivě zdůvodnil. To ostatně uvádí i MMR ve své metodice<sup>138</sup>. V žádném případě nemá stavební úřad hledat místo žadatele důvody, proč výjimku povolit.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti zjistil, že zcela chybí zdůvodnění navrhovaného řešení. Stejně tak situační výkres neobsahoval náležitosti, které by dle názoru stavebního úřadu obsahovat měl, zejména se jednalo o odstupové vzdálenosti od jednotlivých hranic pozemků.

Vzhledem k tomu, že řízení o výjimce není upraveno ve stavebním zákoně, postupoval stavební úřad v souladu s ustanoveními správního řádu. Stavební úřad tedy žadatele vyzval k odstranění nedostatků žádosti a stanovil mu k tomu lhůtu v délce jednoho měsíce. Zároveň stavební úřad řízení přerušil. Vzhledem k charakteru chybějících podkladů považoval stavební úřad tuto jednoměsíční lhůtu za dostatečnou. K doplnění požadovaných podkladů nepotřeboval žadatel žádné speciální znalosti, dokonce ani situační výkres nemusel být zpracován autorizovanou osobou.

Žadatel ve stanovené lhůtě doplnil okótovaný situační výkres (Obr. č. 11) a zdůvodnění. Jako důvody své žádosti uvedl následující:

*„1) Šířka obou mých parcel nedává možnost postavit nemovitost, která by čelila vzdálenosti určené stavební zákonem od obou sousedních parcel.*

*2) Bungalov by stál tak, aby bylo optimálně přístupné jižní slunce a po nejdelší straně navrhovaného bungalovu slunce západní. Tato část bude nejspíše prosklená.*

*3) Povšimněte si prosím, že paní XY, která souhlasí s touto stavbou, má postaveno přímo na hranici mého pozemku.*

---

<sup>138</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Povolovani-vyjimek-z-obecných-pozadavků-na-vystavbu-Pracovní-pomůcka>

- 4) *Takto situovaná stavba optimálně využije pozemek a splní podmínky bydlení v 21. století.*
- 5) *Bungalov ze strany, která bude metr od hranice sousedního pozemku, nebude osazena obyvatelnými okny.*
- 6) *Umístění stavby je zapříčiněno šíří mé stavební parcely.*
- 7) *Tato vzdálenost je také určena tím, že z druhé strany mi vzdálenost určuje zákon, protože z této strany budu mít okna. Okna tím budou orientována na západ a jih a prostory kuchyňské budou orientovány na sever.*
- 8) *Další argument je stanovisko Stavební komise města.*
- 9) *Typ stavby bungalov je také motivován stářím mých rodičů, kterým by činilo jistě problém chodit po schodech.*
- 10) *Spočítáme-li náklady, staví-li se sklep a patro, jistě pochopíte, že jsem také veden ekonomickými důvody.<sup>139</sup> „*

---

<sup>139</sup> Spis, stavební úřad



Obr. č. 11: doplněný situační výkres<sup>140</sup>

Z uvedených důvodů i z kontextu celého průvodního dopisu k doplnění žádosti je patrné, že žadatel zdůvodnění odbyl. Dokonce jsem získala pocit, že žadatele celý proces obtěžuje a postup stavebního úřadu vnímá jako zbytečné zdržování věci. Celý dopis vyzníval tak, že žadatel si je udělením výjimky v podstatě jistý, a řízení je dle jeho názoru pouze fraškou. Žadatel se pravděpodobně domníval, že na udělení výjimky má jakýsi automatický nárok.

Nad rámec požadovaného žadatel přiložil i situační výkres s podpisy vlastníka sousedních pozemků p. č. KN 1478, 1479.

---

<sup>140</sup> Spis, stavební úřad

Stavební úřad se s doloženým odůvodněním spokojil.

Stavební úřad, který výjimku projednával, zastává názor, že výjimky se mají udělovat pouze v opravdu výjimečných případech, kdy skutečně žadatel stavební úřad předloženými důvody přesvědčí o tom, že navrhované řešení nezhorší kvalitu prostředí a hodnoty území a pokud stavební úřad přesvědčí, že jiné než navrhované řešení, není skutečně možné, případně by nebylo vhodné. Stavební úřad žadateli umožnil doplnit zdůvodnění žádosti. To, jak žadatel tuto možnost využil a jaké důvody předložil, je pouze a jen na zodpovědnosti žadatele. Další vyzývání k doplnění důvodů pro udělení výjimky proto stavební úřad považoval za bezpředmětné.

## **2) Stanovení okruhu účastníků řízení**

Vzhledem k tomu, že stavební úřad měl veškeré podklady potřebné k tomu, aby řízení mohl vést, přistoupil ke stanovení okruhu účastníků.

V souladu s ust. § 27, odst. 1, písm. a) správního řádu přiznal stavební úřad postavení účastníka řízení žadateli, který je zároveň i vlastníkem pozemků p.č. KN 1484/1, 1483/2, 1481, na kterých by měl být požadovaný záměr uskutečněn.

Dále stavební úřad přiznal postavení účastníků řízení dle ust. § 27, odst. 2 správního řádu, vlastníkům sousedních pozemků p. č. KN 1478, 1479, 1487/1, neboť by mohly být dle názoru stavebního úřadu rozhodnutím o udělení či neudělení výjimky přímo dotčeny ve svých právech či povinnostech. Toto dotčení stavební úřad spatřoval zejména v možném omezení:

- pozemku p. č. KN 1487/1 pro budoucí výstavbu;
- údržby objektu na pozemku p.č. KN 1478;
- nástavby či přístavby k objektu na pozemku p.č. KN 1478.

Žádným dalším vlastníkům sousedních pozemků ani nikomu jinému stavební úřad postavení účastníka řízení nepřiznal.

## **3) Oznámení zahájení řízení**

Následně stavební úřad všem známým účastníkům řízení oznámil zahájení řízení o udělení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky dnem podání žádosti. Účastníkům řízení



stavební úřad doručoval jednotlivě, do vlastních rukou. Na rozdíl od předchozího příkladu zde stavební úřad zcela vynechal obec, na jejímž území se záměr projednává.

Zároveň stavební úřad nařídil v souladu s ust. § 49, odst. 1 správního řádu, ústní jednání. Vzhledem k tomu, že zástavba v oblasti je dosti nejednotná, spojil ústní jednání s ohledáním na místě. To stavební úřad považoval za vhodné, aby si mohl učinit úsudek o lokalitě.

#### **4) Ústní jednání, možnost seznámit se s podklady**

Ústního jednání, které se konalo na místě stavby, se zúčastnil žadatel a vlastník sousedních pozemků p. č. KN 1478, 1479. Spolu s vlastníkem sousedních pozemků přišla i další osoba. Hned na samém začátku ústního jednání udělil vlastník sousedních pozemků plnou moc pro zastupování v průběhu ústního jednání do protokolu této osobě, a stvrdil udělení plné moci svým podpisem. Stejně tak zmocněnec přijetí plné moci podepsal.

O průběhu jednání byl sepsán protokol, který všichni přítomní (resp. zástupce stavebního úřadu, žadatel a zmocněnec vlastníka sousedního pozemku) podepsali.

Z předložených podkladů (zejm. ze situačního výkresu, který byl podepsán vlastníkem sousedních pozemků) vyplývá, že žadatel se svým sousedem již záměr prodiskutoval. To, že si vlastník sousedních pozemků na ústní jednání přizval zástupce, však může nasvědčovat tomu, že se záměrem žadatele tak úplně nesouhlasí. Přece jen, kdyby vlastník sousedního pozemku neměl alespoň trochu pochybnosti o tom, zda mu záměr nezhorší stávající kvalitu prostředí a pohodu bydlení či se ho jiným způsobem nedotkne, buď by se jednání nezúčastnil vůbec, nebo by se zúčastnil sám, jen tak pro forma.

Obdobné vyplývá i z protokolu. Zástupce vlastníka sousedních pozemků sdělil, že nemá proti návrhu žádné námitky, ale přece jen by raději viděl dům souseda na hranici pozemku. Domy by tak spolu mohly tvořit jakýsi dvojdoměk. Konkrétně do protokolu uvedl: „*S možností umístit rodinný dům ve vzdálenosti 2 m a méně od naší hranice souhlasíme. Nenamítáme nic ani proti možnosti umístit dům přímo na hranici s naším pozemkem.*<sup>141</sup>“ Žadatel o tomto řešení ovšem nechtěl ani slyšet. Jeho představou je dům typu bungalov, tedy samostatně stojící, s poměrně velkým přesahem střechy, a takový přece nemůže umístit na

---

<sup>141</sup> Spis, stavební úřad

hranici pozemku, kde už na sousedním pozemku nějaký dům stojí. Stavební úřad se snažil žadateli vysvětlit, že ne každý typ domu se hodí pro každou lokalitu a pro každý typ pozemku.

Stejně jako v minulém příkladu stavební úřad o možnosti seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí poučil účastníky hned při oznámení o zahájení řízení. Odvolal se na ust. § 36, odst. 3 správního řádu a všem dal možnost seznámit se s podklady během 5 dnů po ústním jednání. Po uplynutí této lhůty stavební úřad přistoupil k vydání rozhodnutí.

### **5) Rozhodnutí**

Vydané rozhodnutí musí splňovat požadavky správního řádu, obsahovalo tedy výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků.<sup>142</sup>

Ve výroku rozhodnutí stavební úřad žádost o udělení výjimky zamítl.

V odůvodnění stavební úřad popsal průběh celého řízení, od podání žádosti přes výzvu a stanovení okruhu účastníků řízení až po ústní jednání a následné vydání rozhodnutí. Své jednotlivé kroky v řízení stavební úřad zdůvodnil.

Dále se stavební úřad v odůvodnění zabíral každým z důvodů, který žadatel na podporu své žádosti uvedl. Z odůvodnění vybírám a doplňuji:

*Ad důvod 1 a 6: „Žadatel svoji žádost o udělení výjimky zdůvodňuje šířkou svých pozemků. Jak vyplynulo z doložených podkladů, celková šířka pozemků v uliční části je přibližně 14 m. Na takto úzké pozemky umístit samostatně stojící RD tak, aby byly dodrženy požadavky vyhlášky týkající se odstupů staveb, by bylo bezesporu obtížné, ale určitě ne nemožné. Vše záleží na typu rodinného domu a šikovnosti projektanta.“<sup>143</sup>*

Stavební úřad se zde odvolal na stávající zástavbu, kterou tvoří rodinné domy, většinou umístěné přes celou šíři pozemku, nebo alespoň při jedné hranici pozemku. Stavební úřad je toho názoru, že zcela samostatně stojící dům by narušil stávající charakter zástavby. Šíře pozemků 14 m je dle názoru stavebního úřadu pro umístění RD přes celou šíři pozemku nebo alespoň při jedné z hranic ideální.

---

<sup>142</sup> § 68, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>143</sup> Spis, stavební úřad

Někdo by na tomto místě mohl namítat, že na protější straně ulice se nachází samostatně stojící dům a stejně tak na jejím konci. Když jsem se v rámci zpracovávání této práce jela podívat na místo samé, zjistila jsem, že samostatně stojící vilka na konci ulice je natolik obklopena vzrostlými stromy, že téměř není vidět. Objekt na protější straně ulice má jiné funkční využití – nejedná se o rodinný dům, ale o domov pro seniory. I hmota tohoto objektu je diametrálně odlišná, tento objekt má čtyři nadzemní podlaží. Architektonické řešení tohoto domova se v žádném případě nedá připodobnit k RD typu bungalov.

Ad důvod 2 a 7: Dle názoru stavebního úřadu i mého se nejedná o argument, který by jakkoliv souvisel s projednáváním výjimky.

Navíc, kdyby žadatel svůj záměr realizoval přímo na hranici se sousedním pozemkem p. č. KN 1478, nebyla by koncepce oslunění obytných místností v RD žadatele nikterak narušena.

Nad rámec stavební úřad uvedl, že uvažované prosklení západní části (tedy části přivrácené k nezastavěnému pozemku p. č. KN 1478/1), by mohlo v budoucnu, při snaze využít tento pozemek ke stavbě RD, umístění stavby velmi ztížit, ne-li úplně znemožnit.

Dle mého názoru je zajímavé, že se stavební úřad do této polemiky vůbec pouštěl. Předmětem řízení totiž není posouzení vzdálenosti od tohoto pozemku. Jsem toho názoru, že toto posuzovat by stavebnímu úřadu příslušelo až při projednávání umístění stavby.

Ad důvod 3: V tomto bodě žadatel upozorňuje na to, že vlastník sousedního pozemku má svůj rodinný dům postavený přímo na hranici s jeho pozemkem.

Stavební úřad se zde opět odvolává na celou oblast. Prakticky všechny domy v ulici jsou umístěny při hranici pozemků. Stavební úřad umístění domu při hranici pozemků konkrétně v této oblasti nevnímá jako nic výjimečného.

Z tohoto bodu odůvodnění stavebního úřadu jsem nabyla dojmu, že bylo-li by záměrem žadatele postavit na těchto konkrétních pozemcích dům při hranici se sousedními pozemky, jednalo by se dle názoru stavebního úřadu o situaci, popsanou v ust. § 25, odst. 6 vyhlášky: „*S ohledem na charakter zástavby je možné umístit až na hranici pozemku*

*rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu...*<sup>144</sup>“ Stavební úřad je pravděpodobně toho názoru, že výjimka by se v takovém případě nemusela s odkazem na charakter zástavby vůbec projednávat. Otázkou zůstává, zda by dům bylo možné takto umístit, zda by nebyl příliš omezen sousední pozemek. To už by ale bylo na posouzení v rámci územního řízení.

Ad důvod 4: Zde žadatel tvrdí, že navrhované umístění stavby znamená nejlepší možné využití pozemku, ale nedal k tomuto tvrzení žádné argumenty. Stavební úřad se s názorem žadatele neztotožňuje.

*„Navrhovaným řešením by prakticky po celé jedné delší straně objektu (dle situačního výkresu cca 18 m) vznikl 1 m široký pás, který by byl z obou dvou stran obklopen zdí. Takový pás o by zcela jistě neměl žádné praktické využití. Naopak by dost možná v budoucnu znamenal spoustu problémů, mohla by se zde držet vlhkost, sníh, spadané listí... Samotné udržování tohoto prostoru by bylo obtížné. Vzhledem k přesahu střechy, který je pro bungalovy typický, by bylo obtížné udržovat i přilehlé nemovitosti (a to jak RD žadatele, tak RD sousedů).“*<sup>145</sup>

O tom, co je to „splnění podmínek bydlení v 21. století“ stavební úřad odmítl polemizovat, neboť každý má ohledně svého bydlení jinou představu.

Ad důvod 5: Zde na podporu své žádosti uvedl, že ve stěnách orientovaných k sousednímu pozemku p. č. KN 1478 nebudou žádná „obyvatelná okna.“<sup>146</sup> Tento termín stavební úřad pochopil jako „okna z obytných místností.“

Stavební úřad tento argument vyhodnotil tak, že se jedná pouze o konstatování. Dle názoru stavebního úřadu je tato podmínka zakotvena i v ust. §25, odst. 2 vyhlášky: „...ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna z obytných místností....“<sup>147</sup> Výjimka,

---

<sup>144</sup> § 25, odst. 6, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>145</sup> Spis, stavební úřad

<sup>146</sup> Spis, stavební úřad

<sup>147</sup> § 25, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

o kterou vlastník pozemků požádal, se sice týká tohoto odstavce daného ustanovení, ale jak vyplynulo z popisu žádosti a doloženého situačního výkresu, tak pouze té části, která pojednává o vzdálenosti mezi rodinnými domy.

Osobně si nejsem vůbec jistá, zda je možné jeden odstavec konkrétního ustanovení takto rozdělit na jednotlivé věty, resp. přímo na jednotlivé části vět, a konstatovat, že se daná žádost týká pouze určité části daného ustanovení. V judikatuře se mi nepodařilo tuto problematiku dohledat a jsem toho názoru, že mnohé by určitě mohl ujasnit komentář k vyhlášce, který však bohužel chybí.

Ad důvod 8: „Žadatel se odvolává na stanovisko Stavební komise města. Toto stanovisko stavebnímu úřadu však nebylo předloženo.

*I kdyby stavební úřad měl toto vyjádření k dispozici, na věci by se dle mého názoru nic nezměnilo. Obecní úřad obce, jejíhož území se projednáváný záměr týká, není dle názoru stavebního úřadu dotčeným orgánem. Proto stavební úřad k doložení tohoto stanoviska nevyzýval.<sup>148</sup>“*

Ad důvod 9: Jako další důvod pro udělení výjimky uvedl žadatel stáří rodičů, kterým by již mohla chůze po schodech činit potíže.

Spíše než odůvodnění žádosti o výjimku z odstupových vzdáleností mi tento argument připadá jako obhajoba toho, proč žadatel zamýšlí realizovat jednopodlažní stavu. „*Proti jednopodlažní stavbě stavební úřad nic nenamítá. Stavební úřad je pouze toho názoru, že navrhované umístění stavby na pozemku, v odstupové vzdálenost 1 m od sousedního RD, není vhodné.*<sup>149</sup>“

Ad důvod 10: „Poslední důvody, které žadatel uvedl, jsou důvody ekonomické. Stavební úřad není rozpočtářem staveb, aby mohl kvalifikovaně posoudit, která varianta řešení je dražší a která levnější. Vše záleží určitě na zvolených materiálech, na zhotoviteli stavby, a spoustě dalších faktorů.

---

<sup>148</sup> Spis, stavební úřad

*Dle názoru stavebního úřadu nemohou být, byť sebevážnější, ekonomické důvody, jediným důvodem pro povolení výjimky.<sup>150</sup>*“ To ostatně uvádí i ministerstvo ve své metodice.<sup>151</sup>

Z uvedeného je tedy zřejmé, že se prakticky s žádným důvodem, který žadatel uvedl na podporu své žádosti, stavební úřad neztotožnil, a proto žádost o udělení výjimky zamítl.

V samém závěru odůvodnění rozhodnutí se stavební úřad opětovně odvolal na charakter zástavby.

V meritu rozhodnutí stavební úřad vyzdvihl hlavní důvody, proč se rozhodl žádost o výjimku zamítnout, tedy:

- *„povolením navrhované výjimky by nebylo dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu, ačkoliv by jich bylo možné dosáhnout vhodnějším umístěním navrhovaného RD;*
- *byly by narušeny stávající hodnoty území a charakter zástavby;*
- *byla by omezena možnost údržby sousedního RD;*
- *a v neposlední řadě by pozemky p. č. KN 1484/1, 1483/2, 1481 nebyly účelně využity.<sup>152</sup>*“

K velkému překvapení stavebního úřadu i mému se žadatel proti rozhodnutí neodvolal a rozhodnutí tak nabylo právní moci.

---

<sup>149</sup> Spis, stavební úřad

<sup>150</sup> Spis, stavební úřad

<sup>151</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Povolovani-vyjimek-z-obecných-pozadavku-na-vystavbu-Pracovní-pomůcka>

<sup>152</sup> Spis, stavební úřad

#### 2.2.4 Názor

Po prostudování celého spisu, po diskuzi se stavebním úřadem a po zhlédnutí předmětných pozemků se domnívám, že stavební úřad rozhodl správně. Přesto se domnívám, že by bylo možné tomuto řízení i celému rozhodnutí něco vytknout.

Problematiku účastenství obce jsem již podrobně rozebírala u prvního praktického příkladu. Přesto se domnívám, že je na místě zopakovat, že nepřiznat obci postavení účastníka řízení považuji za chybu. Je pravda, že výjimkové řízení není tím typem řízení, kdy by bylo třeba souhlasu sousedů, ale názor obce by mohl třeba při utváření závěru pomoci a přinést nové argumenty pro či proti povolení výjimky.

Dále jsem toho názoru, že stavební úřad své odůvodnění postavil zejména na chatrných představách o jakémsi charakteru zástavby. Osobně jsem toho názoru, že tato lokalita prakticky žádný charakter zástavby, na který by se bylo možné odvolávat, nevykazuje. Jistě by se daly najít společné znaky stávajících objektů či jejich umístění, to je ale bezesporu dáno dobou, kdy tyto objekty vznikly, a šířkou pozemků.

Stavební úřad se sice zabýval možností údržby RD žadatele i sousedního RD, ale dle mého názoru zcela vynechal otázku možného budoucího využití sousedního pozemku. V rozhodnutí nebylo vůbec zmíněno např. ust. § 23, odst. 2 vyhlášky, kde se mj. uvádí: „...*Umístěním stavby ... na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*<sup>153</sup>“ Sousední pozemek je sice již zastavěným, ale přístavba či nástavba k objektu na sousedním pozemku v budoucnosti určitě není vyloučena. Toto stavební úřad pouze naznačil v odůvodnění okruhu účastníků řízení. Řízení o výjimce není řízením o umístění stavby, přesto se domnívám, že možnost zástavby sousedního pozemku by se měla řešit alespoň částečně už při projednávání výjimky.

Celkově mi argumenty pro zamítnutí výjimky přišly vcelku slabé. Stavební úřad se ale vzhledem k výsledku řízení určitě snažil rozhodnutí odůvodnit co nejlépe. Zcela jistě totiž mohl předpokládat, že se žadatel odvolá. K velkému překvapení stavebního úřadu se tak nestalo. Kde není žalobce, není ani soudce, a proto se stavební úřad nikdy nedozví, zda by celý jeho postup, samotné rozhodnutí a odůvodnění, před nadřízeným orgánem obstálo.

---

<sup>153</sup> § 23, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

K charakteru zástavby a architektonickým a urbanistickým požadavků bych ráda ještě alespoň okrajově uvedla, že dle mého názoru si většina laiků vůbec neuvědomuje, že ne každý typ rodinného domu se hodí na každý pozemek a do každé lokality. Bohužel, projektant či architekt se toto „tvrdohlavým“ stavebníkům pravděpodobně vysvětlit nesnaží, jelikož se jedná o zakázku a s ní spojený zisk, o který by mohl (kritikou návrhu stavebníka) velmi rychle přijít. Na toto téma jsem mluvila i s několika projektanty. Většina z nich se vyjádřila v tom smyslu, že spoléhají na to, že stavební úřad žádost nezamítne „jen“ pro nesplnění architektonických a urbanistických požadavků. Stavební úřad, který tuto výjimku projednával, jim dal za pravdu: v případě, že by se jednalo o stejnou lokalitu, nicméně umístění RD by splňovalo požadavky na odstupové vzdálenosti stanovené vyhláškou (tedy by se nevedlo výjimečné řízení), v územním řízení by stavební úřad velmi pravděpodobně umístění takového domu povolil (pokud by byly samozřejmě splněny i další požadavky), a to i v případě, že by technik byl toho názoru, že daná stavba bude v lokalitě působit jako „pěst na oko.“ Možná je to dáno jen neschopností stavebního úřadu nesoulad s charakterem zástavby či architektonickými a urbanistickými požadavky vyargumentovat. Během tvorby této práce jsem se však na žádném z navštívených stavebních úřadů nesetkala s tím, že by nějakou žádost o územní řízení zamítli pro nedodržení charakteru zástavby a nesplnění architektonických a urbanistických požadavků.

## 2.3 PŘÍKLAD 3 – SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD II.

### 2.3.1 Předmět žádosti

Stejně jako v předchozím příkladu, byla na stavební úřad podána žádost o udělení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky, ve kterém se uvádí: *„Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.“*<sup>154</sup> Mělo se

---

<sup>154</sup> § 25, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území



jednat o samostatně stojící rodinný dům na pozemku p. č. KN 3131/1, umístěný přímo na hranici se sousedním nezastavěným pozemkem p.č. KN 3130.

Zároveň byla, obdobně jako v prvním příkladu, předmětem žádosti výjimka z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, ve kterém se uvádí: „*Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*<sup>155</sup>“ Mělo se jednat o možnost umístit stavbu garáže na pozemku p. č. KN 3131/1, taktéž přímo na hranici s pozemkem p.č. KN 3130.

Žádost byla doložena situačním výkresem. Zdůvodnění žádosti zcela chybělo.

### 2.3.2 Lokalita

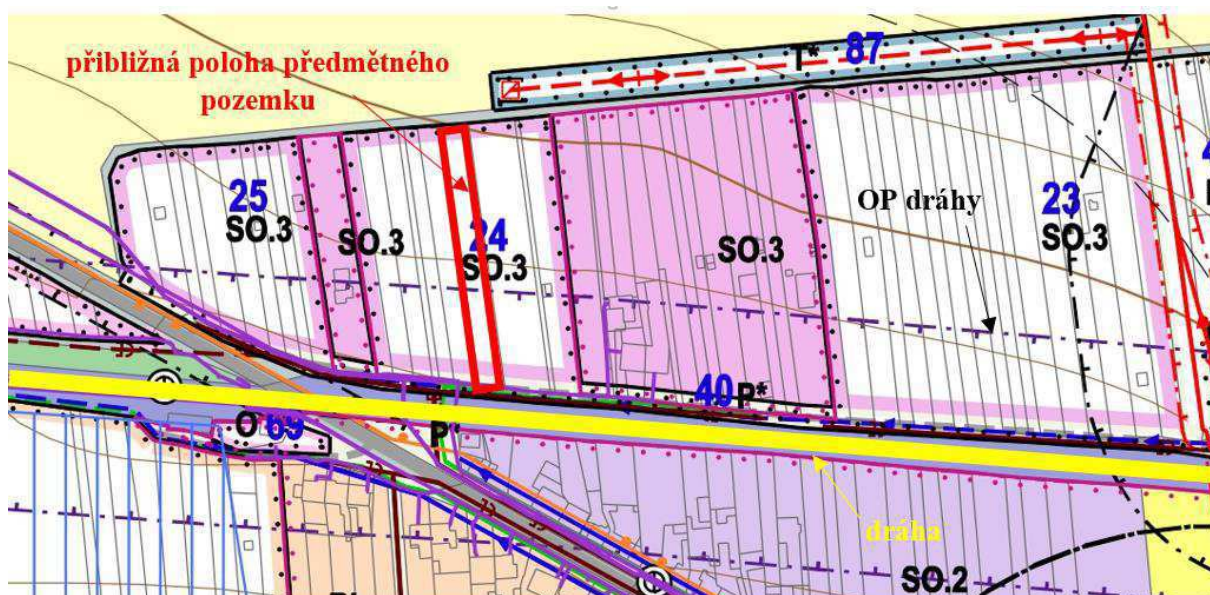
Pozemek p. č. KN 3131/1 se nachází na samém okraji obce, kde ještě neexistuje prakticky žádná výstavba. Od zbývající části obce, kterou tvoří převážně tradiční řadová zástavba, tuto lokalitu odděluje železniční trať.

Dle územního plánu obce se předmětný pozemek nachází v návrhové ploše SO.3 – plochy smíšené obytné, konkrétně v lokalitě č. 24 – „Za tratí I“. Rozhodování v této lokalitě není územním plánem podmíněno zpracováním územní studie ani regulačního plánu. Jedná se přibližně o 10 pozemků, které jsou využívány převážně jako zahrady či sady. Na většině pozemků v oblasti se nacházejí pouze drobné stavby, jako jsou zahradní chatky či sklady nářadí. Z činnosti příslušného stavebního úřadu je známo, že v této lokalitě se nenachází stavba žádné garáže ani RD, dokonce ani žádná taková stavba nebyla povolena.

I v sousedství lokality č. 24 jsou plochy územním plánem vymezené jako plochy SO.3 – plochy smíšené obytné, kde není územním plánem nařízeno zpracovat územní studii či regulační plán. Celkem se jedná o asi 50 pozemků. Pouze 4 z těchto pozemků jsou zastavěny rodinnými domy, případně stavbami souvisejícími s bydlením, jako je např. garáž.

---

<sup>155</sup> § 25, odst. 5, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území



Obr. č. 12: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku, dráhy a jejího OP<sup>156</sup>

Z výše uvedeného je zřejmé, že celá lokalita teprve postupně vzniká a není tedy možné usuzovat na žádný typický charakter zástavby. Všechny pozemky jsou poměrně úzké, jejich šíře se pohybuje přibližně od 8 do 13 m.

Podstatným prvkem, velmi ovlivňujícím celou lokalitu, je již zmiňovaná železniční trať. Kolem této dráhy existuje 60 m široké ochranné pásmo<sup>157</sup>, ve kterém lze zřizovat a provozovat stavby pouze se souhlasem drážního úřadu a za podmínek jím stanovených<sup>158</sup>. Jak je zřejmé i z grafické části územního plánu, toto OP zasahuje u většiny pozemků dané oblasti přibližně do 1/3 jejich hloubky. Kvůli tomuto výraznému omezení lze předpokládat, že zástavba na jednotlivých pozemcích v dané lokalitě bude mít v jistém smyslu obdobný charakter: v jižní části pozemků (poblíž komunikace, která je souběžně s železniční tratí) budou umístěny pouze menší stavby (garáže, kůlny, zahradní domky...), a RD budou umístěny severněji (hlouběji v pozemcích), až mimo OP dráhy.

<sup>156</sup> Grafická část územního plánu obce

<sup>157</sup> § 8, odst. 1, písm. a), zákona č. 266/1994 Sb., o drahách

<sup>158</sup> § 9, odst. 1, zákona č. 266/1994 Sb., o drahách

### 2.3.3 Průběh řízení

#### 1) Přezkum žádosti

Z podané žádosti bylo patrné, kdo a o co žádá. Žádost obsahovala formální náležitosti dle ust. § 37, odst. 2 správního řádu. Žadatelé v řízení vystupovali samostatně.

Podle ust. § 169, odst. 2 stavebního zákona je možné výjimky povolit pouze v odůvodněných případech. Na žadateli tedy je, aby svoji žádost přesvědčivě zdůvodnil. Důvody pro udělení výjimky v žádném případě nemá hledat stavební úřad.

Jak stavební úřad přezkoumáním žádosti a přiložených podkladů zjistil, v tomto případě důvody pro udělení výjimky zcela chyběly. Proto v souladu s ustanoveními správního řádu žadatele vyzval k odstranění nedostatků žádosti (tedy k doplnění zdůvodnění) a stanovil k tomu lhůtu v délce jednoho měsíce. Zároveň stavební úřad řízení přerušil.

Dříve, než žadatelé stihli požadované doklady doplnit, obdržel stavební úřad nesouhlas vlastníka sousedního pozemku p. č. KN 3130 se stavbou RD na hranici s tímto pozemkem. Vzhledem k dalšímu vývoji řízení stavební úřad tento nesouhlas pouze založil do spisu.

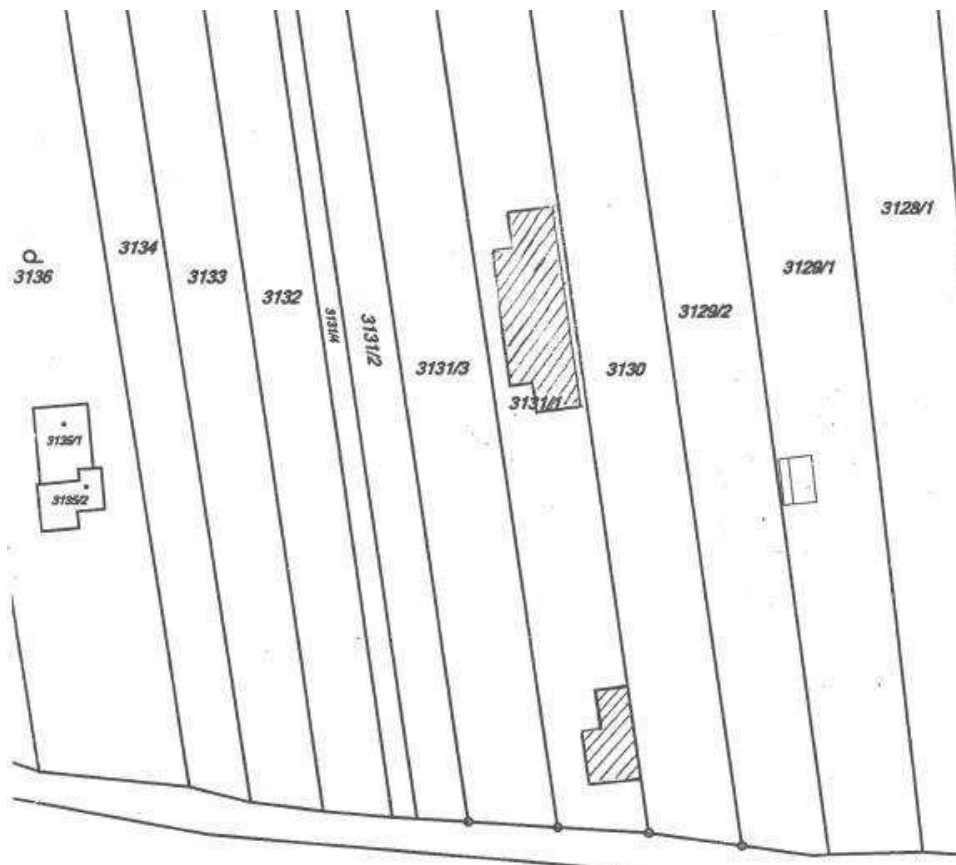
Ve stanovené lhůtě žadatelé nezbytně zdůvodnění doplnili. Jako hlavní důvod uvedli malou šířku pozemku p. č. KN 3131/1. Ta činí přibližně 12 m. Poměrně podrobně v tomto zdůvodnění žadatelé popsali, že při této šíři pozemku by za dodržení požadavků na odstupové vzdálenosti stanovené ust. § 25 vyhláška (tedy minimálně 2 m od hranice pozemků v souladu s ust. § 25, odst. 2, vyhlášky), zbývala na rodinný dům šířka přibližně 8 m. Jak vyplynulo z odůvodnění, takovou šíři domu považují žadatelé za nedostatečnou zejména proto, že jejich požadavkem je jednopodlažní rodinný dům. Požadavek na přízemní dům zdůvodnili invaliditou jednoho ze žadatelů a plánovaným bydlením s rodiči, kteří již také nejsou plně mobilní.

Zároveň žadatelé změnili v části i obsah žádosti, a to takto: část týkající se garáže zůstala beze změn. Co se týká rodinného domu, stále se mělo jednat o možnost udělení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky, ovšem dům už neměl být umístěn přímo na hranici se sousedním pozemkem p. č. KN 3130, ale 0,8 m hranice s tímto pozemkem. Jako důvod, který je vedl k tomuto kroku, uvedli požadavek vlastníka pozemku p. č. KN 3130.

Vzhledem k tomu, že řízení o výjimce je řízením o žádosti, byl stavební úřad toho názoru, že žadatel se svou žádostí může volně nakládat. Může ji vzít zpět a může změnit i její obsah. Protože v okamžik změny obsahu žádosti ještě nebylo zahájení řízení oznámeno,

stavební úřad tuto skutečnost pouze poznamenal do spisu a následně účastníkům řízení oznamoval zahájení řízení již v této obměněné podobě.

Spolu se změnou obsahu žádosti žadatelé doložili i nový situační výkres (Obr. č. 13), na kterém zcela chyběly kóty. Vzhledem k celkovému měřítku mapy a podrobnému popisu se stavební úřad s tímto situačním výkresem spokojil.



Obr. č. 13: Situační výkres po změně žádosti<sup>159</sup>

## 2) Stanovení okruhu účastníků řízení

Stavební úřad měl k dispozici veškeré potřebné podklady, proto přistoupil ke stanovení okruhu účastníků řízení.

V souladu s ust. § 27, odst. 1, písm. a) správního řádu přiznal stavební úřad postavení účastníka řízení žadatelům, kteří jsou zároveň i vlastníky pozemku p. č. KN 3131/1, na kterém by měl být požadovaný záměr uskutečněn.

---

<sup>159</sup> Spis, stavební úřad

Dále stavební úřad přiznal postavení účastníka řízení dle ust. § 27, odst. 2 správního řádu, vlastníkům sousedních pozemků p. č. KN 3130 a 3131/3, neboť by mohly být dle názoru stavebního úřadu rozhodnutím o udělení či neudělení výjimky přímo dotčeny ve svých právech či povinnostech.

Dále stavební úřad přiznal postavení účastníka řízení i obci, na jejímž území je výjimka projednávána.

Žádným dalším vlastníkům sousedních pozemků ani nikomu jinému stavební úřad postavení účastníka řízení nepřiznal.

### **3) Oznámení zahájení řízení**

Následně stavební úřad všem známým účastníkům řízení oznámil zahájení řízení o udělení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky dnem podání žádosti. Účastníkům řízení stavební úřad doručoval jednotlivě, do vlastních rukou.

Zároveň stavební úřad nařídil v souladu s ust. § 49, odst. 1 správního řádu, ústní jednání. Vzhledem k tomu, že se jedná o nově vznikající lokalitu, není tato oblast stavebnímu úřadu příliš známa. Aby si tedy o ní mohl učinit úsudek, spojil ústní jednání s ohledáním na místě.

Stavební úřad poučil účastníky řízení a dotčené orgány o tom, že mohou své námítky, připomínky a stanoviska k prováděnému řízení uplatnit nejpozději na ústním jednání a že k později podaným námítkám nebude přihlédnuto. Dále stavební úřad poučil účastníky řízení o možnosti seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí v souladu s ustanovením § 36, odst. 3 správního řádu ve lhůtě 5 dnů po ústním jednání. Stavební úřad poučil účastníky řízení také o náležitostech podaných námitek.

### **4) Námitka, ústní jednání, možnost seznámit se s podklady**

Ještě před ústním jednáním obdržel stavební úřad nesouhlas se stavbou RD ve vzdálenosti 0,8 m od hranice s pozemkem p. č. KN 3130. Jako důvod podatelka (majitelka pozemku p. č. KN 3130 – dále jen „paní K.“) uvedla, že má „...v průběhu letošního roku též v plánu zažádat o povolení stavby s umístěním novostavby do středu pozemku a z důvodu

*velkého stínění mému pozemku.*<sup>160</sup>“ Tento nesouhlas stavební úřad vyhodnotil jako námitku. V tomto nesouhlasu bylo výslovně uvedeno, že „*se stavbou garáže na hranici nemám žádný problém.*“<sup>161</sup>“

Ústního jednání se zúčastnili pouze žadatelé (dále jen „manželé F.“). O průběhu ústního jednání byl sepsán protokol.

Z pohledu stavebního úřadu bylo škoda, že se ústního jednání nezúčastnila i paní K., neboť by mohlo dojít ke konkretizaci jejího nesouhlasu, případně i k debatě s manželi F., a dost možná i k nalezení shody či určitého kompromisu ve věci.

Po uplynutí zákonné 5 denní lhůty pro seznámení se s podklady stavební úřad přistoupil k vydání rozhodnutí.

### **5) Rozhodnutí**

Vydané rozhodnutí musí splňovat požadavky správního řádu, obsahovalo tedy výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků.<sup>162</sup>

Výroková část tohoto rozhodnutí obsahovala dva výroky:

- Výrok I: povolení výjimky z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, pro umístění novostavby garáže na pozemku p. č. KN 3131/1, spočívající v možnosti umístit tuto garáž na hranici s pozemkem p. č. KN 3130.
- Výrok II: povolení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky, pro umístění novostavby rodinného domu na pozemku p. č. KN 3131/1, spočívající v možnosti umístit rodinný dům ve vzdálenosti 0,8 m od hranice s pozemkem p. č. KN 3130.

Výroková část také obsahovala podmínky, které musí být splněny v navazujících řízeních, tedy zejména v územním a stavebním řízení. Jednalo se o tyto podmínky:

- „*Garáž i rodinný dům (dále jen „RD“), budou umístěny na pozemku p.č. KN 3131/1, tak, aby ani částí nepřesahovaly na sousední pozemek.*“

---

<sup>160</sup> Spis, stavební úřad

<sup>161</sup> Spis, stavební úřad

- *Garáž, která bude umístěna na pozemku p.č. KN 3131/1, na hranici s pozemkem p.č. KN 3130, nebude mít ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; bude zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.*
- *RD, který bude (vč. případného zateplení) umístěn na pozemku p.č. KN 3131/1, ve vzdálenosti 0,8 m od hranice s pozemkem p.č. KN 3130, nebude mít ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; bude zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.*
- *Vzdálenost stavby RD bude minimálně 2,0 m od hranice s pozemkem p.č. KN 3131/3. Ve stěně přivrácené k tomuto pozemku, (která bude ve vzdálenosti 2,0 m od hranice pozemků), nebudou okna z obytných místností.*
- *Požárně nebezpečný prostor stavby garáže a stavby RD nebude přesahovat za hranice stavebního pozemku.<sup>163</sup> “*

V odůvodnění se stavební úřad stavbě garáže věnoval minimálně, neboť proti ní nebyla vznesena námitka. O to více se v odůvodnění zaobíral důvody, proč, i přes vznesenou námitku, navrhovanou výjimku pro možnost umístění stavby RD povolil.

Odůvodnění rozhodnutí, a to jak výroku I tak i výroku II, stavební úřad založil na malé šířce pozemku, čímž dal v podstatě za pravdu žadatelům.

K odůvodnění výroku I uvedu pouze stručně: Pozemek manželů F. má šířku přibližně 12 m, plánovaná šíře garáže (resp. dvojgaráže) by měla být kolem 7 m. Umístit takovou garáž na pozemek p. č. KN 3131/1 tak, aby byly splněny požadavky vyhlášky (tedy bez udělení výjimky, tj. s odstupem min 2 m od hranic pozemku), by znamenalo tuto garáž umístit prakticky doprostřed šíře pozemku. Z každé strany garáže by tedy zbýval poměrně úzký prostor, přibližně 2,5 m.

Takové umístění by dle názoru stavebního úřadu bylo velmi neefektivní vzhledem k celkovému využití pozemku a k nutnosti či vhodnosti zajistit příjezd až k RD, který by měl

---

<sup>162</sup> § 68, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

být umístěn hlouběji v pozemku. Zjednodušeně se dá konstatovat, že svým argumentem (malá šíře pozemku) žadatelé stavební úřad přesvědčili o tom, že v daném případě je výjimka skutečně opodstatněná, a povolení této výjimky zajistí maximální možné využití pozemku spolu s minimálním negativním ovlivněním pozemků sousedních.

Roli při rozhodování stavebního úřadu hrála určitě i ta skutečnost, že celá lokalita se teprve utváří a každé rozhodnutí bude významným způsobem ovlivňovat budoucí ráz a vzhled této oblasti.

Vzhledem ke všem důležitým aspektům, které byly uvedeny už výše (poměrně dlouhé a úzké pozemky, existence OP dráhy) stavební úřad předpokládá, že v budoucnu bude lokalita vykazovat v určitém směru obdobný charakter: garáže v jižní, uliční části pozemku, se souhlasem Drážního úřadu v OP dráhy, a RD zasazené hlouběji do pozemku, až za OP železnice. Každé rozhodnutí v této lokalitě by se mohlo stát do budoucna jakýmsi precedents. Jak stavební úřad několikrát zdůraznil v odůvodnění rozhodnutí, je v tomto případě přesvědčen o vhodnosti povolit možnost umístit garáž na hranici pozemku, a proto rozhodl tak, že výjimku z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, povolil.

Tímto si vlastně stavební úřad připravil půdu pro další rozhodování o výjimkách z odstupových vzdáleností pro stavbu garáže v této lokalitě.

Odůvodnění výroku II bylo podstatně obsáhlejší, mj. i proto, že se stavební úřad zabýval i námitkou paní K. proti navrhované výjimce. Hlavním argumentem, o který se stavební úřad opřel, byla, obdobně jako v odůvodnění výroku I, šířka pozemku.

V odůvodnění stavební úřad opětovně popsal celou lokalitu, tentokrát se zaměřením na teoretické možnosti umístění RD. Jak stavební úřad uvedl v odůvodnění, domnívá se, „že takto úzké pozemky (8 – 13 m) jsou ideální na zastavění rodinnými dvojdomky, uvažovat by bylo určitě možné i o řadové zástavbě. Tyto úvahy a názor stavebního úřadu bohužel nejsou nic platné, protože ÚP prostorové uspořádání této plochy blíže neřeší. Není dokonce ani předepsaná územní studie či regulační plán. Umisťování staveb a s tím spojené utváření lokality je tedy zcela v rukou stavebníků (ve spolupráci s projektanty), případně v rukách

---

<sup>163</sup> Spis, stavební úřad



*stavebního úřadu, který však pro toto rozhodování – ohledně umístění staveb – nemá větší oporu v územně plánovací dokumentaci.<sup>164</sup> “*

Dále stavební úřad rozebral podrobně důvody žadatelů pro udělení výjimky. Ty stavební úřad rozdělil na subjektivní a objektivní, které od sebe ovšem v tomto případě nelze oddělit.

Subjektivní důvody spatřuje stavební úřad v touze mít přízemní RD, s ohledem na invaliditu jednoho ze žadatelů, a plánované bydlení s ne plně mobilními rodiči. I tyto důvody však stavební úřad vnímá jako ospravedlnitelné, vždyť to, že naše společnost stárne, je obecně známým faktem. Dle názoru stavebního úřadu *„je jediné dobře, že si tento fakt lidé uvědomují ještě dříve, než začnou stavět, a tomu chtějí přizpůsobit svůj záměr<sup>165</sup>. “*

Objektivní důvody spatřoval stavební úřad v malé (přibližně 12 m) šíři pozemku. I na takto úzký pozemek je určitě možné umístit RD i bez udělení výjimky. Při zachování požadavku investora na velikost podlahové plochy by se však nejspíše jednalo o stavbu úzkou a vícepodlažní. Taková stavba by dle názoru stavebního úřadu výrazně zastínila pozemek investora i pozemky sousední, a výsledné omezení sousedních pozemků by bylo větší, než při povolení možnosti umístit RD.

Dále se stavební úřad zabýval i námitkou paní K., která se odvolávala na velké zastínění jejího pozemku p. č. KN 3130 a na plánovanou výstavbu RD na tomto pozemku, která by navrhovaným řešením byla ztížena, či možná úplně znemožněna. V metodických poznámkách JmK k udělování výjimek ze září roku 2015 je mj. uvedeno: *„námitky vezme stavební úřad v úvahu pouze tehdy, pokud již i tito sousedé o povolení jimi zamýšlené stavby již zažádali<sup>166</sup>. “* Proto stavební úřad námitce paní K. nepřikládal takovou váhu, jako by již o stavbu zmiňovaného RD zažádala.

Stavební úřad byl toho názoru, že zabývat se v řízení o výjimce zastíněním pozemku paní K. je nemožné, neboť se řeší „pouze“ odstupová vzdálenost RD od hranice s jejím pozemku, a výška domu či jeho přesné půdorysné rozměry nejsou ještě přesně známy a tedy by nebylo ani možné přesně zpracovat studii zastínění.

---

<sup>164</sup> Spis, stavební úřad

<sup>165</sup> Spis, stavební úřad

<sup>166</sup> Jihomoravský kraj. : *zápis z porady ze září 2015* [online]. [cit. 2017-04-03]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=276243&TypeID=2>

Dle názoru stavebního úřadu neuvedla paní K. ve svém vyjádření žádné tak závažné důvody, kvůli kterým by stavební úřad měl žádost o udělení výjimky zamítnout.

*Závěrem stavební úřad zopakoval své přesvědčení o tom, že „povolením výše uvedené výjimky nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby, zároveň nebude znemožněna zástavba pozemku paní Kalvodové, nebudou tedy porušena ust. § 169, odst. 2, stavebního zákona, ani ust. § 23, odst. 2 vyhlášky<sup>167</sup>.“*

Pravděpodobně pro nikoho nebylo překvapením, že se v zákonné lhůtě paní K. odvolala, a to pouze proti výroku II. Stavební úřad o podaném odvolání vyrozuměl všechny účastníky řízení, a následně celý spis odeslal k přezkumu nadřízenému orgánu. Ovšem bezprostředně po tomto odeslání se na úřad dostavila paní K. spolu s manželi F. Paní K. vzala své odvolání zpět, a manželé F. se písemně vzdali práva na využití možnosti uvedené ve výroku II. Tuto skutečnost stavební úřad bezprostředně oznámil nadřízenému orgánu, který předmětný spis bez dalšího vrátil zpět na stavební úřad.

Výrok I, o možnosti umístit garáž na hranici pozemku, nabyl právní moci. Výrok II, vzhledem k výše uvedené skutečnosti, právní moci nenabyl.

#### **2.3.4 Názor**

Proniknout do problematiky celého tohoto řízení pro mne bylo dost komplikované. Na nějaký ucelený pohled, komentář či kritiku si u tohoto příkladu v žádném případě netroufám, proto spíše uvedu jen pár poznámek, postřehů či otázek.

Z rozhodnutí je zřejmé, že si s ním stavební úřad dal velkou práci. Odůvodnění bylo obsáhlé, a to, co jsem uvedla výše, bylo pouze jakýmsi stručným shrnutím bezmála dvacetistránkového odůvodnění, ze kterého jsem se snažila vystihnout jen to nejpodstatnější.

Co se týká jednotlivých procesních kroků, domnívám se, že stavební úřad postupoval správně. Poněkud nestandardní je podle mne změna obsahu žádosti ze strany žadatelů, ale, jak uvedl i stavební úřad v odůvodnění, vzhledem k tomu, že tato změna přišla ještě před oznámením zahájení řízení, nemohla nikomu vzniknout újma, a to se domnívám, že to je

---

<sup>167</sup> Spis, stavební úřad

podstatné. Zda je tento krok zcela v souladu se správním řádem si vůbec nejsem jistá. Ale co by se fakticky změnilo, kdyby žadatelé vzali žádost zpět (na což právo bezesporu mají), upravili ji, a následně na stavební úřad podali znovu?

Se stanovením účastníků řízení souhlasím bez výhrad.

Co se týká výroku I (povolení výjimky z ust. § 25, odst. 5 vyhlášky, pro umístění novostavby garáže na pozemku p. č. KN 3131/1, spočívající v možnosti umístit tuto garáž na hranici s pozemkem p. č. KN 3130), domnívám se, že stavební úřad postupoval správně. Dle mého názoru bylo na místě výjimku projednávat a zcela se ztotožňuji i s uvedenými argumenty pro udělení této výjimky.

Situace ohledně výroku II (povolení výjimky z ust. § 25, odst. 2 vyhlášky, pro umístění novostavby rodinného domu na pozemku p. č. KN 3131/1, spočívající v možnosti umístit rodinný dům ve vzdálenosti 0,8 m od hranice s pozemkem p. č. KN 3130) je daleko komplikovanější. Domnívám se, že v tomto případě stavební úřad neměl výjimku vůbec projednávat. Vždyť čeho přesně se týká ust. § 25, odst. 2 vyhlášky? Po pozorném prostudování zjistíme, že se zabývá pouze situací, kdy vzniká mezi RD volný prostor. V tomto případě ale žádný ze sousedních pozemků zastavěný není, nemáme tedy žádný volný prostor, jehož velikost bychom mohli posuzovat. Žadatelé a pravděpodobně ani stavební úřad si toto ustanovení neprostudovali pozorně a zabývali se pouze tou částí daného ustanovení, podle které „...vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.<sup>168</sup>“ Zde ovšem žádné takové „společné hranice“ (ve smyslu společných hranic pozemků, na kterých se nacházejí RD) dle mého názoru neexistují a stavební úřad tedy neměl žádost projednávat.

Pátrala jsem ve správním řádu, jak měl dle mého názoru stavební úřad s takovou žádostí naložit, a domnívám se, že ji měl odložit, jelikož se jednalo o podání, k jehož vyřízení není věcně příslušný žádný správní orgán<sup>169</sup>.

Samozřejmě jsem s tímto svým názorem na věc konfrontovala i příslušný stavební úřad. Vždyť z metodických poznámek JmK, které stavební úřad výslovně ve svém rozhodnutí zmiňuje, si vybral pouze část, a tu podstatnou („aplikovat uvedené ustanovení (§25, odst. 2 vyhlášky) lze pouze v případě, že na sousedním pozemku skutečně buď již stavba (rodinného domu) fyzicky existuje, anebo je na něm pravomocným územním rozhodnutím stavebního

---

<sup>168</sup> § 25, odst. 2, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>169</sup> § 43, odst. 1, písm. b), zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

*úřadu alespoň umístěna. V opačném případě se ustanovení §25, odst. 2 vyhlášky neuplatní.*<sup>170</sup>“) naprosto ignoroval. Stavební úřad připustil, že zvažoval, že by výjimku neprojednával, ale nakonec dospěl k názoru, že musí brát ohled na sousední pozemky a zajistit, aby nebyla znemožněna zástavba těchto pozemků a aby nebyly přespříliš omezeny. Z průběhu celého řízení mám pocit, že stavební úřad byl v celém řízení svým způsobem dezorientován a naprosto zapomněl, že tuto ochranu sousedních pozemků by mohl zabezpečit i v územním řízení.

Stavební úřadu se ovšem nedá upřít to, že se v odůvodnění opravdu snažil své rozhodnutí obhájit. Přesto se nemohu ubránit pocitu, že veškerá vynaložená práce byla zbytečná. V tomto případě se žadatelé nároku na využití výjimky povolené ve výroku II vzdali. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že kdyby se tímto spisem zabýval odvolací orgán, pravděpodobně by minimálně výrok II tohoto rozhodnutí zrušil. Každopádně by se ale určitě jednalo o cennou zkušenost tohoto stavebního úřadu, který by následně věděl, jak v podobných případech postupovat.

---

<sup>170</sup> Jihomoravský kraj. : *zápis z porady ze září 2015* [online]. [cit. 2017-04-03]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=276243&TypeID=2>

### 3 ZÁVĚR

Tato práce v první řadě přiblížila jednotlivé kroky při umísťování staveb. Pro žadatele o umístění stavby mohou být největším přínosem schémata nejčastěji využívaných postupů při umísťování staveb: tedy územního rozhodnutí (Obr. č. 2), územního souhlasu (Obr. č. 3) a VPS (Obr. č. 4), která přehledně znázorňují požadavky na žadatele (tedy co musí být k žádosti doloženo), průběh celého procesu a hlavně jeho délku. Celkově tato práce může být v praxi přínosem pro orientaci stavebníků v současně platné legislativě na úseku umísťování staveb.

Dále se práce také teoreticky zabývala vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která je prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu. Dodržení jednotlivých ustanovení této vyhlášky stavební úřad (mimo jiné) při územním rozhodování posuzuje. Důraz v práci je kladen na odstupové vzdálenosti a na udělování výjimek z těchto ustanovení, které jsou asi nejčastěji projednávanými výjimkami při umísťování staveb. Ač na udělení výjimky není právní nárok, žadatelé jsou obvykle zaskočení, pokud výjimku nedostanou.

Stavební úřady nemají v projednávání výjimek zcela jasno, což je patrné i z uvedených praktických příkladů. Ty ukazují průběh řízení, žadatelům o výjimku z odstupových vzdáleností přibližují celý proces a upozorňují na skutečnost, že je opravdu nutné dát si záležet na odůvodnění navrhované výjimky. Jak je ukázáno zejména ve druhém příkladu, udělení výjimky není pouhou formalitou – alespoň některé stavební úřady věnují posouzení žádosti o udělení výjimky z odstupových vzdáleností opravdu velkou pozornost a výjimky povolují pouze ve výjimečných případech. Zároveň je z uvedených příkladů zřejmé, že udělení či neudělení výjimky do jisté míry záleží na libovůli konkrétního pracovníka stavebního úřadu. Právě zde je vidět, jak chybí komentované vyhlášky. Jejich vydání vnímám jako nutnost, práce stavebních úřadů ve výjimkových řízeních by se bezpochyby sjednotila.

V rámci zpracovávání této práce jsem si potvrdila to, co jsem tušila: česká legislativa je nesmírně obsáhlá a komplikovaná, a zorientovat se v ní je velmi náročné. Nebojím se říct, že pro ne-právnicka takřka nemožné. V jistém směru mohou práci úředníkům usnadnit komentáře k zákonům, ale jak sami úředníci připouštějí, tyto komentáře se většinou podrobně zabývají těmi otázkami, ve kterých mají stavební úřady již jasno, nebo naopak celou problematiku ještě více zkomplikují. Nezřídka se navíc ještě objeví rozsudky soudů, které mohou vnést do dané situace zcela jiné světlo, naprosto odlišný pohled na věc. Ano, i

rozsudky soudů by měli stavební úředníci alespoň okrajově sledovat a umět si z nich vybrat to podstatné pro svoji činnost.

Všechny dotázané stavební úřady se shodly na tom, že postrádají komentované vyhlášky. Zákon je nejdůležitější, to je všem jasné, a nejruznějších komentářů k němu je víc než dost, kdežto z vyhlášek aplikovaných na úseku stavebního zákona snad není komentovaná ani jedna.

Zpracování této práce určitě přineslo mnohé i mně osobně. Zejména zjištění, že práce na stavebním úřadě není vůbec tak jednoduchá, jak by se mohlo na první pohled zdát. Takový stavební úředník musí být minimálně trochu stavařem (pro posouzení dokumentace) a zároveň právníkem (pro orientaci v paragrafech a odůvodnění rozhodnutí), písařem či literátem (územní rozhodnutí nezřídka dosahují i desítek stran) a psychologem (při jednání s lidmi). Stavební úředník se musí orientovat ve spoustě zákonů, vyhlášek a norem, v neposlední řadě musí umět číst i územní plány, musí se umět dobře písemně vyjadřovat a svá rozhodnutí si musí umět obhájit. Je to práce velmi zodpovědná a do jisté míry i nevděčná, neboť lidé, kteří se pohybují zcela mimo tento obor, naprosto nemohou tušit, jaké všechny kroky v řízení musí stavební úředník učinit, jaké lhůty musí dodržovat a co všechno musí posuzovat, aby výsledné opatření, které vydá, bylo v souladu s platnou legislativou.

## **4 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ**

### **4.1 ZÁKONY**

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- [2] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
- [3] Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění

### **4.2 VYHLÁŠKY**

- [1] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- [2] Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění
- [3] Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění

### **4.3 KNIŽNÍ ZDROJE, ČASOPISY**

- [1] MALÝ, Stanislav. *Stavební zákon: komentář*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-985-2.
- [2] ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. Trochu jiná publikace. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2016, (1/2016), 42-43. ISSN 12120855.

### **4.4 INTERNETOVÉ ZDROJE**

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. Dostupné z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
- [2] Ústav územního rozvoje. *Ústav územního rozvoje* [online]. Dostupné z: [www.uur.cz](http://www.uur.cz)
- [3] Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. *Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě* [online]. Dostupné z: [www.ckait.cz](http://www.ckait.cz)

[4] ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

[5] Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. Dostupné z: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

[6] Jihomoravský kraj. : *zápis z porady ze září 2015* [online]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/>



## **5 SEZNAM ZKRATEK**

atd. – a tak dále

ČKAIT – Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

DI – dopravní infrastruktura

DO – dotčený orgán

KN – katastr nemovitostí

MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

např. – například

odst. – odstavec

RD – rodinný dům

SÚ – stavební úřad

SZ – stavební zákon

TI – technická infrastruktura

ÚR – územní rozhodnutí

ÚŘ – územní řízení

ust. - ustanovení

UUR – Ústav územního rozvoje

VPS – veřejnoprávní smlouva

zejm. – zejména

## 6 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Příklady toho, jaké stavby je a naopak není vhodné umisťovat, s ohledem např. na výškové dominanty, aby nebyly zastíněny či aby jim nevznikala konkurence, apod.	26
Obr. č. 2: Zjednodušené schéma průběhu územního řízení .....	29
Obr. č. 3: Zjednodušené schéma postupu vydání územního souhlasu .....	34
Obr. č. 4: Zjednodušené schéma postupu uzavření veřejnoprávní smlouvy .....	36
Obr. č. 5: Příklad aplikace ust. § 25, odst. 6, vyhlášky č. 501/2006 Sb. ....	43
Obr. č. 6: Situační výkres .....	47
Obr. č. 7: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku .....	48
Obr. č. 8: letecký pohled na oblast se zaznačením předmětného pozemku a dalších důležitých jevů.....	49
Obr. č. 9: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku a komunikace.....	56
Obr. č. 10: letecký snímek oblasti na podkladě katastrální mapy se zaznačením předmětného pozemku a dalšího .....	57
Obr. č. 11: doplněný situační výkres .....	60
Obr. č. 12: výřez územního plánu obce se zaznačením předmětného pozemku, dráhy a jejího OP .....	71
Obr. č. 13: Situační výkres po změně žádosti.....	73